

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

Č. j. MV-169433-14/ODK-2020

Praha 12. března 2021  
Příloha: 1

### **Obec Podomí**

Podomí 89  
683 04 Drnovice

*Prostřednictvím DS ID: 9i2bbyj*

### Sdělení Ministerstva vnitra

K č. j. PODO 89/2021

Ministerstvu vnitra, odboru veřejné správy, dozoru a kontroly, kterému přísluší v souladu s ustanovením § 124 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), výkon dozoru nad vydáváním a obsahem usnesení, rozhodnutí a jiných opatření orgánů obcí v samostatné působnosti, byly ve věci podnětu *k výkonu dozoru nad postupem obce Podomí při prodeji stavební parcely č. 1331/2 o celkové výměře 100 m<sup>2</sup>, prodej této parcely byl odsouhlasen bez znaleckého posudku v ceně 30 Kč/m<sup>2</sup>; a dále podnětu k výkonu dozoru nad postupem obce Podomí při prodeji částí stavebních obecních parcel č. 550, 551 a 562 vše v k. ú. Podomí o celkové výměře 214 m<sup>2</sup>, za celkovou cenu 3 Kč, kdy obec Podomí odsouhlasila prodej 3 částí stavebních parcel v ceně 1 Kč za každou parcelu*, doručeny podklady a vyjádření obce Podomí. Za jejich zaslání Vám děkujeme.

Úvodem Ministerstvo vnitra poznamenává, 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. Dále je nutné konstatovat, 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).

Z podkladů doručených obcí vyplývá, že dne 2. února 2018 obdržela žádost, v níž žadatelé navrhují, aby obec „*opětovně zvážila možnost prodeje částí pozemků parcela č. 1331 a parcela č. 578 v k. ú. Podomí*“, a to za účelem *narovnání hranice pozemku žadatelů s tím, že finanční náklady spojené se zhotovením geometrického plánu a potřebným vkladem do katastru nemovitostí jsou ochotni nést žadatelé*.



Na den 17. května 2018 bylo svoláno zasedání Zastupitelstva obce (dále i „ZO“) Podomí. Z informace o místě, době a navrženém programu zasedání plyne, že pod bodem č. 7. byl navržen záměr prodeje pozemku. Z údajů uvedených v této informaci vyplynulo, že byla na úřední desce obecního úřadu zveřejněna od 10. května 2018 do 18. května 2018, tedy způsobem dle ustanovení § 93 odst. 1 zákona o obcích.

Zápis ze zasedání ZO Podomí ze dne 17. května 2018 obsahuje mimo jiné schválený program zasedání, v němž pod bodem 7. bylo projednání záměru prodeje pozemku. Jak je uvedeno v zápise na str. 4, *jednalo se o pozemek v blízkosti posledního rodinného domu u myslivecké chaty, jehož majitelé mají zájem svůj pozemek narovnat. Nechali zpracovat geometrický plán, který pozemek narovnal a současně posunul cestu tam, kde je v současné době zaužívaná. Pozemek k prodeji je o velikosti 100 m<sup>2</sup>.*

#### *Návrh usnesení*

*Zastupitelstvo obce Podomí schvaluje záměr prodeje pozemku parcela č. 1331/1 dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku č.: 346-10042/2018 ze dne 4. května 2018 o výměře 100 m<sup>2</sup> za cenu 30 Kč/m<sup>2</sup>.*

*Výsledek hlasování: pro 8, proti 0, zdržel se 0*

*Usnesení č. 10 bylo schváleno*

Vycházejíc z úplnosti a pravdivosti údajů o počtu přítomných členů ZO a způsobu jejich hlasování bylo usnesení č. 10. schváleno postupem dle ustanovení § 87 zákona o obcích, podle něhož *k platnému usnesení zastupitelstva obce, rozhodnutí nebo volbě je třeba souhlasu nadpoloviční většiny všech členů zastupitelstva obce, nestanoví-li zvláštní právní předpis jinak.*

Předmětný záměr byl na úřední desce obecního úřadu dle údajů v něm uvedených zveřejněn od 21. května 2018 do 6. června 2018. Záměr obsahoval označení předmětu prodeje, to je parcely 1331/2 - vznikající na základě geometrického plánu pro rozdělení pozemku č. 346-10042/2018 o výměře 100 m<sup>2</sup>, informaci o stanovení minimální ceny na 30 Kč/m<sup>2</sup>, a dále informaci o možnosti nahlédnout do mapy a do geometrického plánu na Obecním úřadě Podomí v úředních hodinách v pondělí a ve středu. Občané měli právo se k tomuto záměru písemně vyjádřit na Obecním úřadě v Podomí nejpozději 15 dnů od vyvěšení.

Ke zveřejněnému záměru Ministerstvo vnitra uvádí následující. Zákon o obcích v ustanovení § 39 náležitosti záměru taxativním způsobem nevymezuje, pouze uvádí, že nemovitosti musí být označeny podle zvláštního zákona. Tímto zvláštním zákonem je zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „katastrální zákon“). Přesto lze ze zákona dovodit dvě základní náležitosti záměru, a to jednoznačnou specifikaci zamýšlené majetkové dispozice (v daném případě prodej) a identifikaci nemovitosti. 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.*

Judikatura připouští i zveřejnění záměru při dispozici částí pozemku, která dosud není vyznačena v geometrickém plánu (dosud neoddělená část pozemku). Problematické je, jak takovou část pozemku označit v případě, že obec nemá v době zveřejnění záměru zpracovaný geometrický plán. Touto otázkou se zabýval Nejvyšší soud, který ve svém rozsudku ze dne 27. září 2010, sp. zn. 30 Cdo 1250/2009, výslovně připustil zveřejnění záměru i před pořízením geometrického plánu, pokud v něm bude prodávaná nemovitost jednoznačně a zcela nezpochybnitelně identifikována (např. zákresem v katastrální mapě, která je součástí zveřejněného záměru, vhodným slovním popisem). V navazujícím rozhodnutí zastupitelstva o uzavření kupní smlouvy (v případě prodeje) je však již nezbytné příslušnou část identifikovat odkazem na geometrický plán, neboť ve smlouvě musí být předmět prodeje jako podstatná náležitost kupní smlouvy identifikován zcela jednoznačně, což platí i pro obsah schvalovacího usnesení.

Obec Podomí v době schvalování záměru již měla zpracovaný geometrický plán (dále i „GP“), na tento plán v záměru odkázala. Z doručeného GP č. 346-10042/2018 vyplynulo, že nově vzniklý pozemek p. č. 1331/2, který měl být předmětem prodeje, vznikl z dílu „d“ o výměře 19 m<sup>2</sup> parcely č. 578 a z dílu „c“ o výměře 81 m<sup>2</sup> parcely č. 1331, vše obec a k. ú. Podomí. Předmětný GP však nebyl zveřejněn na úřední desce Obecního úřadu Podomí současně se záměrem, čímž nemovitosti nabízené k prodeji nebyly jednoznačně a zcela nezpochybnitelně ve smyslu § 39 odst. 1 zákona o obcích a soudní judikatury (viz např. již výše zmíněný rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 1250/2009) identifikovány.

Zveřejnění GP č. 346-10042/2018 pro rozdělení pozemku spolu se záměrem na úřední desce obecního úřadu bylo dle názoru Ministerstva vnitra nezbytné. Pozemek vznikl z částí dvou pozemků, přičemž tyto pozemky a ani jejich části nejsou v záměru nijak konkretizovány, přičemž pozemek byl současně označen číslem parcely, která dosud nebyla zapsána v katastru nemovitostí. Bez současného zveřejnění předmětného GP pro rozdělení pozemku nebyla specifikace pozemku dostatečně určitá. Tuto neurčitost nebylo možno napravit odkazem na možné nahlédnutí do GP na obecním úřadě, jelikož jednoznačná specifikace pozemku musí být uvedena přímo v samotném zveřejněném záměru.

Dle názoru Ministerstva vnitra je třeba **na zveřejněný záměr hledět jako na záměr, který nebyl vůbec učiněn (§ 39 odst. 1 věta třetí zákona o obcích)**. Veškeré následující úkony, které obec ve věci prodeje parcely č. 1331/2 činila, byly v rozporu se zákonem a jsou tedy dle názoru Ministerstva vnitra neplatné.

Pro úplnost uvádíme, že obec stanovila u pozemku parcela č. 1331/2 kupní cenu, aniž by relevantně doložila zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé. Podle ustanovení § 39 odst. 2 věta poslední, „*není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné*“. K této skutečnosti Ministerstvo vnitra nepřihlíželo, když bylo konstatováno, že záměr na prodej pozemku byl zveřejněn



vadně, tedy jako by zveřejněn nebyl a v daném případě je právní jednání podle jeho názoru neplatné podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, jak uvedeno výše.

Po zveřejnění záměru obec dne 22. května 2018 obdržela nabídku na koupi pozemku p. č. 1331/2 od původních žadatelů (viz výše žádost z 2. února 2018).

Na den 20. června 2018 bylo svoláno zasedání ZO Podomí. Z informace o místě, době a navrženém programu zasedání plyne, že pod bodem č. 6 byl navržen prodej obecního pozemku. Z údajů uvedených v této informaci vyplynulo, že byla na úřední desce obecního úřadu zveřejněna od 13. června 2018 do 21. června 2018.

Žadostí o prodej pozemku parcela č. 1331/2 se zabývalo ZO Podomí dne 20. června 2018. Pod bodem 6. schváleného programu zasedání ZO bylo projednání *prodeje obecního pozemku*. Jak je mimo jiné uvedeno na str. 3 zápisu ze zasedání ZO, *jednalo se o pozemek v bezprostřední blízkosti nemovitosti pana M. Ř. a slečny N. F., kteří pozemek projevíli zájem*.

#### *Návrh usnesení*

*Zastupitelstvo schvaluje prodej pozemku parcela č. 1331/2 dle geometrického plánu pro rozdělení pozemku číslo: 346-10042/2018 ze dne 4. května 2018 o výměře 100 m<sup>2</sup> za cenu 30 Kč/m<sup>2</sup>*

*Výsledek hlasování: pro 6, proti 0, zdržel se 0*

*Usnesení č. 7 bylo chváleno*

Přestože usnesení ZO bylo schváleno nadpoloviční většinou všech členů ZO, jak vyžaduje ustanovení § 87 zákona o obcích, je dle názoru Ministerstva vnitra nutno konstatovat **jeho nezákonnost**, a to z důvodu nezveřejnění záměru prodeje pozemku parcela č. 1331/2 k. ú. Podomí dle ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích, jak bylo konstatováno výše.

Ve věci podaného podnětu na prodej stavebních pozemků parcela č. 550, 551 a 562 v k. ú. Podomí, byly Ministerstvu vnitra doručeny podklady, z nichž vyplynulo následující.

Obec Podomí obdržela dne 2. února 2018 žádost pana A. L. o prodej pozemku p. č. 562 o výměře 45 m<sup>2</sup>, která se nachází u nemovitosti č. p. 148 vlastněné žadatelem. Jednalo se o pozemek trvale užívaný a udržovaný rodiči žadatele, sloužící jako předzahrádka. Když právní předchůdci žadatele pozemek, na kterém je nemovitost postavena, kupovali, byl podkladem pro kupní smlouvu geometrický plán č. 142-022-121-78, dle kterého byla parcela č. 559 dle původního číslování 69/2 o velikosti 658 m<sup>2</sup>. Digitalizací katastrálního území Podomí došlo ke zmenšení původní parcely na 422 m<sup>2</sup>; z původní parcely byly odděleny parcela č. 562, t. č. ve vlastnictví obce Podomí, a parcela č. 561, t. č. ve vlastnictví soukromého vlastníka. Jelikož je pozemek užívaný tak, jak byl původně zakoupen, žadatel by rád uvedl do pořádku také vlastnické vztahy.



Předmětnou žádostí se zabývalo ZO Podomí na svém zasedání konaném dne 22. února 2018. Pod bodem 7. schváleného programu zasedání byla projednána *žádost o odkoupení obecního pozemku*. Jak je uvedeno v zápise ze ZO na str. 3 a 4, *pan A. L. žádá obec o prodej obecního pozemku č. 562 o výměře 45 m<sup>2</sup>. Jedná se o pozemek trvale využívaný a udržovaný jeho rodiči, který v současné době slouží jako předzahrádka. Pozemek byl původně součástí pozemku, který zakoupili jeho rodiče k výstavbě, digitalizací ale došlo k jeho rozdělení, a tak původní pozemek o velikosti 658 m<sup>2</sup> má nyní výměru 422 m<sup>2</sup>. Stejný problém má také pan H. Š. s pozemkem č. 551 o velikosti 80 m<sup>2</sup> a pan L. K. s pozemkem č. 550 o velikosti 89 m<sup>2</sup>. ZO Podomí rozhodlo, že pozemky, které už byly jednou výše zmíněnými nebo jejich rodiči od obce zakoupeny, prodá za symbolickou cenu 1 Kč.*

#### *Návrh usnesení*

*Zastupitelstvo schvaluje záměr prodeje pozemků parcely č. 550, 551 a 562 a katastrálním území Podomí za minimální cenu 1 Kč/pozemek.*

*Výsledek hlasování: pro 6, proti 0, zdržel se 0*

*Usnesení č. 9 bylo schváleno*

Vycházejíc z úplnosti a pravdivosti údajů o počtu přítomných členů ZO a způsobu jejich hlasování bylo usnesení přijato postupem podle ustanovení § 87 zákona o obcích.

Záměr obce Podomí o prodeji pozemků parcely č. 550, 551 a 562 s uvedením jejich označení dle § 8 písm. a) katastrálního zákona, byl dle údaje v něm uvedeném zveřejněn na úřední desce obecního úřadu od 23. února 2018 do 12. března 2018. Údaje uvedené v záměru odpovídají povinným náležitostem dle ustanovení § 39 odst. 1 zákona o obcích. Záměr obsahuje druh zamýšlené dispozice (prodej), označení katastrálního území, ve kterém se předmětné nemovitosti nacházejí (Podomí), včetně jejich označení údaji dle evidence v katastru nemovitostí. Doba zveřejnění záměru na úřední desce obecního úřadu po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce byla zachována (ZO o prodeji rozhodovalo 17. května 2018).

Obec Podomí postupně obdržela 3 žádosti o prodej pozemků.

*Žádost pana L. K. o prodej pozemku parcela č. 550 k. ú. Podomí s odůvodněním, že předmětný pozemek byl součástí stavby jeho rodinného domu, na základě geometrického plánu doloženého ke kupní smlouvě ze dne 11. července 1989. Po zakoupení byl pozemek vytyčen geodetem a na základě toho postavil jak rodinný dům, tak jeho oplocení. Po úpravách intravilánu zjistil, že pozemek, který zakoupil má menší rozlohu a jedna jeho část (nyní parcela č. 550) není v jeho vlastnictví. Přestože je přesvědčený o tom, že pozemek už jednou koupil, žádá obec Podomí o prodej tohoto pozemku za uvedených zvýhodněných podmínek, 1 Kč/pozemek.*

Pan A. L. oznámil, že má zájem o zakoupení parcely č. 562 s tím, že důvody svého zájmu již uvedl ve své první žádosti (viz výše uvedená žádost doručená obci Podomí dne 2. února 2018).





Pan H. Š. obec požádal o prodej pozemku parcela č. 551. V žádosti uvedl, že se jedná o pozemek, který si v roce 1989 zakoupili jeho rodiče na základě geometrického plánu a vytyčení pozemku postavili rodinný dům a oplocení. Vlivem digitálního zaměření však došlo k tomu, že byla předzahrádka od domu oddělena a přešla do vlastnictví obce Podomí.

Žádostmi o prodej výše uvedených pozemků p. č. 550, 551 a 562 se zabývalo ZO Podomí na svém zasedání konaném dne 17. května 2018. Pod bodem 6. schváleného programu zasedání projednalo *prodej obecního pozemků*. Jak je na str. 3 a 4 zápisu ze zasedání ZO mimo jiné uvedeno, *jedná se o prodej pozemků občanům, kteří je mají zaplacené, zaužívané a koupili si je dříve jako součást stavebního pozemku, ale digitalizací došlo k jejich oddělení.*

#### *Návrh usnesení*

*Zastupitelstvo schvaluje prodej pozemků parcely č. 550, 551 a 562 v katastrálním území Podomí za cenu 1 Kč/pozemek a prodej pozemku parcela č. 283/1 .....*

*Výsledek hlasování: pro 8, proti 0, zdržel se 0*

*Usnesení č. 9 bylo schváleno*

Vycházejíc z úplnosti a pravdivosti údajů o počtu přítomných členů ZO a způsobu jejich hlasování bylo usnesení přijato postupem podle ustanovení § 87 zákona o obcích.

Obec Podomí k prodeji parcel č. 550, 551 - ostatní plocha, jiná plocha, a parcely č. 562 – zahrada, uvedla následující.

Na ZO se obrátili současní majitelé stavebních pozemků, které byly prodány obcí Krásensko-Podomí v letech 1978-1989, bezprostředně sousedící s výše uvedenými parcelami. Pozemky byly v době prodeje vytyčeny na základě geometrických plánů a byly na nich postaveny nemovitosti včetně oplocení. Digitalizací intravilánu obce Podomí došlo ke zmenšení původně zakoupených pozemků a tak došlo k nesouladu skutečnosti s údaji v katastru nemovitostí, které chtěli žadatelé narovnat. ZO se zabývalo jejich žádostmi a předloženými geometrickými plány a nakonec rozhodlo, že pozemky prodá za cenu 1 Kč/pozemek, protože se jednalo o pozemky, které už byly skutečně dříve zakoupeny a dle původního geodetického vytyčení zaužívané jako součástí nemovitostí. Jedná se o mimořádný případ, kdy si občané zaploutili pozemek zakoupený od obce a později, ne jejich vinou, došlo k jeho výraznému zmenšení. Skutečnost, proč byly pozemky prodány za cenu nižší než obvyklou, byla zdůvodněna jak na schůzi ZO dne 22. února 2018, kdy byl schválen záměr prodeje nemovitostí a na schůzi ZO Podomí dne 17. května 2018, kdy došlo ke schválení prodeje. K vyhlášenému záměru nebyly ze strany občanů žádné připomínky, obci Podomí byly pouze doručeny dopisy zájemců o zakoupení pozemků. Stejně tak nebyly vzneseny připomínky při schvalování samotného prodeje. Žadatelé se o obecní pozemky starali, udržovali je a opravovali je na vlastní náklady, obec Podomí s nimi tedy neměla žádné výdaje.



Ve věci podaných podnětů k výkonu dozoru nad postupem obce Podomí při prodeji hmotného nemovitého majetku obce s ohledem na vše shora uvedené Ministerstvo vnitra uvádí.

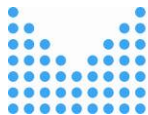
Úvodem nutno konstatovat, že uváděný důvod k posouzení postupu obce Podomí při dispozici s majetkem obce, to je dispozice se stavebními pozemky, nebyl prokázán. V případě pozemků p. č. 550, 551 a 562, se nejedná a stavební pozemky. Pozemky p. č. 550 a 551 jsou vedeny jako jiná plocha ostatní plocha a pozemek p. č. 562 jako zahrada. Tvrzení o tom, že v roce 2018 se cena stavebních pozemků v obci Podomí běžně pohybovala kolem 800 Kč až 1 000 Kč/m<sup>2</sup>, nebylo nijak doloženo, např. konkrétní listinou (smlouvou), odkazem na cenovou mapu, případně uvedením reálných podkladů, z nichž byla informace o ceně stavebního pozemku čerpána.

Jak uvedeno, pozemky p. č. 550, 551 a 562 nejsou pozemky stavebními. Z obcí doložených podkladů je zřejmé, že právním předchůdcům nynějších žadatelů k předmětným pozemkům vzniklo právo osobního užívání na základě rozhodnutí o přidělení pozemku a dohody o zřízení práva osobního užívání pozemku, dohoda o zřízení práva osobního užívání byla následně registrována státním notářstvím. Součástí dohody o zřízení práva osobního užívání byly i příslušné geometrické plány. S účinností od 1. ledna 1992 se podle § 872 odst. 1 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů (bývalý občanský zákoník), právo osobního užívání pozemku změnilo na vlastnické právo fyzické osoby. Z vyjádření obce Podomí podrobně vyplývá, jak od doby prodeje pozemků obcí Krásensko-Podomí v letech 1978-1989 došlo k tomu, že se výměra již jednou prodaných pozemků zmenšila. Jak obec uvedla, o této situaci bylo ZO podrobně informováno jak při projednávání záměru prodeje pozemků, tak při schvalování vlastního prodeje a stanovení kupní ceny. Dle názoru Ministerstva vnitra lze vycházet ze situace, že obec v daném případě stanovila kupní cenu v souvislosti s ohledem na „narovnání“ právního stavu se stavem reálným a tomu přizpůsobila i kupní cenu, když za pozemky bylo zapláceno právními předchůdci žadatelů při zřízení práva osobního užívání pozemků.

Ministerstvo vnitra, s ohledem na vše výše uvedené, nedospělo k závěru, že by obec Podomí při dispozici s hmotným nemovitým majetkem obce, a to pozemky parcela č. 550, parcela č. 551 a parcela č. 562 obec a k. ú. Podomí, postupovala v rozporu se zákonem. Ministerstvo vnitra nemá v tomto případě důvod k uplatnění svých dozorových oprávnění dle ustanovení § 124 zákona o obcích.

V případě dispozice s hmotným nemovitým majetkem obce, a to pozemkem parcela č. 1331/2 obec a k. ú. Podomí, obec Podomí postupovala v **rozporu** s ustanovením § 39 odst. 1 zákona o obcích.

Vyjádření obce Podomí, zda a kdy bude ze strany obce dobrovolně zjednána náprava zjištěné nezákonnosti usnesení ZO Podomí č. 7 ze dne 20. června 2018, kterým byl schválen prodej pozemku parcela č. 1331/2 obec a k. ú. Podomí, případně doložené relevantními listinnými podklady, si dovolujeme očekávat ke shora



uvedenému číslu jednacímú odboru veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra **do 30 dnů od doručení tohoto dopisu.**

Přílohu dopisu tvoří doporučení Českého úřadu zeměměřičského a katastrálního k postupu možné nápravy a uzavření souhlasného prohlášení o narovnání právních vztahů mezi prodávající a kupujícími.

Ing. Bc. Miroslav Veselý  
ředitel odboru  
pověřen řízením

Vyřizuje: Mgr. Ladislava Škrobáková  
tel. č.: 974 816 419  
e-mail: odbordk@mvcv.cz