



MVCRX0774YQJ  
prvotní identifikátor

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

Č. j. MV- 56031-2/ODK-2023

Praha 28. března 2023

Vážený pan  
Michal Špendlík  
předseda kontrolního výboru obce Želechovice nad Dřevnicí

*elektronicky na e-mail: [michal.spendlík@plastservis.cz](mailto:michal.spendlík@plastservis.cz)*

### **Sdělení Ministerstva vnitra**

Ministerstvo vnitra, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly, obdrželo „Žádost o konzultaci k záměru prodeje pozemků ve vlastnictví obce“ ze dne 17. 3. 2023.

V předmětné žádosti uvádíte, že obec Želechovice nad Dřevnicí od roku 2011 začala vykupovat pozemky navazující na stávající rodinnou zástavbu, dopravní a technickou infrastrukturu v blízkosti občanské vybavenosti – mateřské a základní školy. Záměr obce byl získat ucelené území pro rozvoj bydlení na území obce v návaznosti na nepříznivý demografický vývoj posledních 40 let, kdy došlo k postupnému úbytku cca 15 % obyvatelstva a zvýšení průměrného věku na 45,3 roku. Což z Vás činí druhou nejstarší obec nad 500 obyvatel v okrese Zlín.

Postupně se podařilo vykoupit území o rozloze cca 6 ha (v průměrné ceně cca 370,- Kč/m<sup>2</sup>) a připravit v územním plánu rozvojovou plochu BI 3 pro výstavbu cca 60 RD. Abyste si ověřili zájem ze strany obyvatel obce a okolí, informovala obec Želechovice nad Dřevnicí o tomto záměru širokou veřejnost, prostřednictvím sdělovacích kanálů obce (web, Zpravodaj, fcb), ale i při osobních jednáních se zájemci o výstavbu v obci.

Od roku 2017 začal Obecní úřad Želechovice nad Dřevnicí vést seznam zájemců o nové stavební pozemky v připravované lokalitě. Evidence vznikla spontánně jako reakce na námi zveřejňované informace a byla pro zastupitelstvo obce důležitým signálem, že nehrozí riziko nákladné investice do základní technické



vybavenosti (ZTV) a následně dlouhého hledání zájemců o koupi, což by představovalo neúměrné finanční riziko.

Zájemci o výstavbu RD byli evidováni na základě žádosti o koupi stavebního pozemku v obci, kterou zaslali elektronicky, poštou nebo doručili osobně. Pořadí bylo stanoveno podle data doručení žádosti. Obec zahájila zpracování projektové dokumentace na ZTV Pod Stráží I. a II. etapu.

V návaznosti na informace o počtu evidovaných zájemců, Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí dne 19.1.2022, usnesení č. 5./21ZO/2022:

- I. schválilo parcelaci pozemků v lokalitě ZTV Pod Stráží a Nad Školou, k. ú. Želechovice nad Dřevnicí k výstavbě rodinných domů, dle návrhu geometrického plánu,
- II. schválilo maximální prodejní cenu stavebních pozemků v lokalitě ZTV Pod Stráží a Nad Školou, k. ú. Želechovice nad Dřevnicí ve výši do 2 000 Kč / m<sup>2</sup> vč. DPH s ohledem na předpokládané náklady budování ZTV,
- III. pověřilo radu obce stanovením kritérií pro určení pořadí zájemců o stavební pozemky a podmínek a způsobu prodeje.

Dne 14. 2. 2022 RO v usnesení č. 8./73RO/2022 schválila hodnotící kritéria pro stanovení pořadí evidovaných zájemců o stavební pozemky ZTV Pod Stráží:

1. datum podání žádosti,
2. trvalý pobyt v obci v době podání žádosti,
3. vazba k obci (trvalý pobyt v minulosti, trvalý pobyt rodičů, prarodičů v době podání žádosti).

Na základě těchto hodnotících kritérií bylo upraveno pořadí evidovaných zájemců a bylo s nimi zahájeno jednání o výběru parcely k odkupu, na základě zhotoveného geometrického plánu. Prvních dvacet zájemců potvrdilo svůj zájem o odkup a hodlá, po schválení záměru prodeje zastupitelstvem obce, uzavřít budoucí kupní smlouvu, kde budou stanoveny lhůty pro vybudování ZTV a zaplacení kupní ceny + další podmínky výstavby RD.



Předpokládáte, že po zveřejnění záměru prodeje (min 15 dní) před jednáním zastupitelstva obce, budou na obec doručeny žádosti o odkup těchto pozemků jinými žadateli, kteří nejsou v evidenci zájemců (ta byla uzavřena v roce 2021). Tzn., že ke každému pozemku může být několik zájemců o odkup.

Uvádíte, že Zastupitelstvo obce Želechovice nad Dřevnicí by ve svém usnesení řádně zdůvodnilo, že evidovaní žadatelé se na základě veřejně dostupných informací zajímali o přípravu stavebních pozemků v obci a pokud by měli být upřednostněni „noví“ zájemci, hrozilo by obci značné reputační riziko.

Rád byste znal názor Ministerstva vnitra na popsaný postup přípravy prodeje pozemků pro výstavbu bydlení. K tomu kladete tyto dvě otázky:

*Zda je v souladu se zákonnou úpravou nakládání s nemovitým majetkem obce?*

*Je v pořádku postup, že před těmito žadateli budou zastupitelstvem obce projednány žádosti evidovaných zájemců a v případě schválení, už se další žádosti nebudou projednávat?*

Ministerstvo vnitra k výše položeným otázkám uvádí následující.

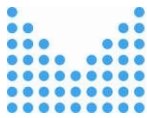
**Rozhodnutí o tom, zda a jakým způsobem bude obec disponovat se svým majetkem, je zcela v její kompetenci.** Je nezbytné akcentovat postavení místní samosprávy jako veřejné moci na svém území, která je státem předvídána a v odpovídajícím rozsahu aprobována. Její existenci lze pokládat za jeden ze znaků demokratického právního státu, přičemž nelze pominout tezi, dle níž je základem svobodného státu svobodná obec nadaná v příslušném rozsahu veřejnou mocí, kterou vykonává buď přímo, nebo skrze své orgány (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 30. 9. 2002, sp. zn. IV. ÚS 331/02). Jinak vyjádřeno, místní samospráva je výrazem práva a schopnosti místních orgánů v mezích daných zákonem, v rámci své odpovědnosti a v zájmu místního obyvatelstva regulovat a řídit část veřejných záležitostí (srov. nález Ústavního soudu ze dne 19. 11. 1996, sp. zn. Pl. ÚS 1/96, či usnesení Ústavního soudu ze dne 25. 11. 2014, č. j. II. ÚS 2588/14, bod 6).



Dále je vhodné uvést, že **obci sice náleží právo disponovat se svým majetkem, není to však dispozice bez omezení**. Obec v tomto případě vystupuje jako veřejnoprávní korporace a její povinností je vyvarovat se určitých kroků, které jsou přípustné pro nakládání s majetkem v rámci soukromého vlastnictví. Obec jakožto veřejnoprávní korporace má při nakládání se svým majetkem určité zvláštní povinnosti vyplývající právě z jejího postavení jakožto subjektu veřejného práva (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ČR ze dne 8. 4. 2009, sp. zn. 28 Cdo 3297/2008). Obec je zejména povinna hospodařit s jí vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, aby nepodlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce, a nikoliv ve prospěch jiných subjektů (srov. např. nález Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11).

Důvěra, resp. víra ve spolehlivost potenciálního smluvního partnera, je klíčovým faktorem v rozhodovacím procesu, a proto upřednostnění zájemce, s nímž má obec dobré zkušenosti, nelze za shora popsaných okolností považovat za projev libovůle či diskriminaci, ale za výsledek racionální úvahy členů zastupitelstva nevybočující z mezí stanovených právním řádem, resp. pohybující se v autonomním prostoru, který územnímu samosprávnému celku k výkonu samosprávy stát poskytl. Ostatně diskriminací se rozumí rozdílné zacházení s osobami nacházejícími se ve srovnatelné situaci, které nemá objektivní a rozumné odůvodnění (srov. nálezy Ústavního soudu ze dne 21. 1. 2003, sp. zn. Pl. ÚS 15/02, a ze dne 6. 6. 2006, sp. zn. Pl. ÚS 42/04).

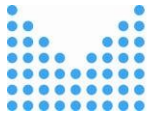
Z výše uvedeného lze dovodit, že obec má v rámci nakládání s majetkem právo zveřejnit záměr změny vlastníka či uživatele obecního majetku. Na rozdíl od soukromého vlastníka by měla dát prostor občanům obce vyjádřit se k dané manipulaci s obecním majetkem. **Stejně tak pokud zveřejní záměr určitého nakládání s majetkem, musí počítat i se situací, že zájem o získání či užívání majetku vyjádří i osoby, které si obec pro takový záměr nepřeje**. Zveřejněný záměr by měl obsahovat podmínky, které obec pro daný účel stanoví. Neznamená to však, že by v takovém případě nemohla projevit zájem žádná osoba, která takové podmínky nesplňuje. Nutno konstatovat, že hospodaření s majetkem obce musí být maximálně průhledné, účelné a veřejnosti přístupné. Zákon o obcích přesně stanoví, jaké povinné náležitosti záměru obce k nakládání s majetkem obce musí být splněny, a že jeho povinné náležitosti nelze rozšiřovat nad údaje zákonem nevyžadované a z jejich absence dovozovat absolutní neplatnost následně uzavřeného právního úkonu. **Obecní zřízení neupravuje proceduru rozhodování o učiněných**



nabídkách reagujících na zveřejněný záměr obce o zamýšlené majetkoprávní dispozici, ani nestanoví pravidla, jak postupovat v případě, jestliže některá z nabídek (z různých důvodů) nebyla předmětem posouzení ze strany příslušného určeného orgánu obce, respektive zastupitelstva obce. Jestliže by došlo k pominutí či nereflektování některé z nabídek reagujících na zveřejněný záměr, může taková okolnost vést k porušení pravidel transparentního rozhodování, a tedy jít na vrub zákonnosti celého procesu nakládání s příslušným obecním majetkem podle obecního zřízení (srov. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 30 Cdo 3890/2017).

**Zákon o obcích podrobnosti o způsobu, jímž mají být obcí vyřízeny nabídky doručené ke zveřejněnému záměru, nestanoví.** Pokud záměr žádné bližší podmínky zamýšlené dispozice či podmínky pro podávání nabídek nevymezil, je nutné předložit příslušnému orgánu (zastupitelstvu) k posouzení všechny doručené nabídky. Ten z nich pak vybere tu „nejvhodnější“ (nebo všechny nabídky odmítne). Pokud však orgán příslušný k rozhodnutí o majetkoprávním jednání již při schvalování záměru sám předem deklaruje, že obec je připravena smlouvu uzavřít jen za splnění určitých konkrétních podmínek, není již obecně nutné, aby tomuto orgánu byly předkládány k posouzení i nabídky, jež podmínky nespĺnily. Takové nabídky pak může odmítnout (*de facto* vyřídít sdělením o odmítnutí) i starosta nebo obecní úřad, jak ostatně dovozuje i judikatura (srov. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. 5. 2010, sp. zn. 28 Cdo 1383/2010, „potvrzené“ usnesením Ústavního soudu ze dne 7. 10. 2010, sp. zn. II. ÚS 2217/10). V tomto případě se vlastně nejedná o rozhodování o nabídce, ale jen o vyloučení uchazeče pro nesplnění podmínek. I zde je však vhodné při předkládání ostatních nabídek zastupitelstvu tento orgán v podkladových materiálech informovat i o nabídkách, které byly pro nesplnění podmínek předem „vyřazeny“.

Na tomto místě je vhodné zdůraznit, že po zastupitelstvu obce nelze též požadovat, aby odůvodnění jeho rozhodnutí o nakládání s majetkem obce odpovídalo odůvodnění správního či soudního rozhodnutí, neboť pouze v (Platónově) ideální obci vládne intelektuální elita, teoreticky i prakticky školená k vládním úkolům, v reálném světě je zastupitelstvo obce složeno z osob s různým vzděláním, schopnostmi a životními zkušenostmi, a proto by přehnané požadavky na odůvodňování přijatých usnesení mohly ohrozit funkčnost těchto orgánů obce, především pak jejich schopnost efektivně (zejména v přiměřené době a v odpovídajícím rozsahu) plnit zákonem jim uložené úkoly (k tomu srov. – *mutatis*



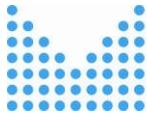
*mutandis* - např. nález Ústavního soudu ze dne 27. 5. 2013, sp. zn. III. ÚS 1669/11). Narůstající požadavky na odůvodňování rozhodnutí orgánů územních samosprávných celků by též mohly vést k nepřiměřenému nárůstu nákladů spojených s rozhodovacími procesy a v dlouhodobém horizontu i ke kolapsu celého systému. Zkrátka i v 21. století platí *ne quid nimis*.

Ministerstvo vnitra dále uvádí, že zákon o obcích sice občanům obce oproti jiným fyzickým osobám přiznává více práv a privilegií, na druhou stranu toto zvýhodnění občanů obce má své racionální zdůvodnění. Tím je především skutečnost, že právě občané obce si volí své zastupitele a významně se podílejí na příjmové složce obecního rozpočtu, prostřednictvím příjmů z rozpočtového určení daní.

Na druhou stranu, pokud má zvýhodnění občana obce přesáhnout rámec zákona o obcích, je třeba postupovat vždy naprosto obezřetně a vyvažovat vzájemná práva. Listina základních práv a svobod (čl. 3) totiž i ve vazbě na čl. 1 Listiny stanoví obecný zákaz diskriminace. Diskriminací se obecně rozumí uplatňování rozdílných podmínek, rozlišování, omezení nebo odnětí práv určité kategorii osob pro společenské nebo ekonomické postavení, národnost, rasu, náboženství, pohlaví, politické názory apod. Konkrétní taxativně uvedená **kritéria přímé diskriminace** obsahuje ustanovení § 2 odst. 3 zákona č. 198/2009 Sb., antidiskriminační zákon.

Na zákaz diskriminace však nesmíme nahlížet toliko optikou práva, jež pochází z pera našich zákonodárců, ale je nezbytné reflektovat též právo unijní. Zákaz diskriminace na základě státní příslušnosti obsahuje článek 18 Smlouvy o fungování Evropské unie (SFEU), což je primární právo EU, a proto je přímo použitelné a má zároveň aplikační přednost v rámci českého právního řádu. To znamená, že se v případě odlišné úpravy SFEU od zákona použije ustanovení Smlouvy.

Na **nerovné zacházení na základě kritéria občanství obce** je třeba obecně nahlížet jako na diskriminaci, neboť tím je i nerovné zacházení na základě kritéria trvalého pobytu. Kritérium trvalého pobytu může v souladu s judikaturou Soudního dvora Evropské unie založit diskriminaci z důvodu státní příslušnosti. Na zvýhodňování občanů obce, respektive preferování fyzických osob s trvalým pobytem v obci, je třeba se dívat zejména z pohledu předpisů, které zakazují diskriminaci z důvodu státní příslušnosti, tj. především norem práva Evropské unie. Již ustanovení § 16 zákona o obcích totiž stanovuje, že občanem obce je pouze



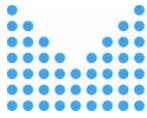
státní občan ČR. Ustanovení § 17 sice stanovuje, že oprávnění uvedená v § 16 má i fyzická osoba, která je cizím státním občanem a je v obci hlášena k trvalému pobytu, toto ustanovení má však četná omezení a v praxi bývá přehlíženo.

Dostáváme se tak do situace, kdy Listina základních práv a svobod stanovuje *de facto* příkaz rovnosti, zatímco **zákon o obcích určitou míru možnosti přiznat zvláštní postavení svým občanům poskytuje**. Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku. Z obecného hlediska lze konstatovat, že diskriminace může být za určitých okolností povolena, sleduje-li legitimní cíl a použité prostředky k jejich dosažení jsou přiměřené.

Do věčné **diskuze o možném zvýhodňování občanů obce** přispěl Ústavní soud se svým nálezem ze dne 4. 6. 2019, sp. zn. Pl. ÚS 48/18. Tento nález se vztahuje k odpadovému hospodářství. Nicméně i přiměřeným způsobem lze k tomuto nálezu přihlídnout. Podle Ústavního soudu nelze zpochybňovat legitimitu určitého preferenčního zacházení s občany obce, resp. v podmínkách napadené vyhlášky osob s trvalým pobytem v obci (čímž jsou zahrnuti, mimo jiné, občané jiných členských států EU s trvalým pobytem v obci). Současně však **musí platit, že obec takovým zvýhodněním nepřekročí meze ústavního pořádku**, mezinárodních smluv včetně práva EU a souvisejících zákonů. V řešeném případě pak bylo Ústavním soudem konstatováno, že napadané rozdílné zacházení je zde odůvodněno legitimním cílem a současně i použité prostředky jsou přiměřené.

S ohledem na výše zmíněný nález Ústavního soudu rozhodně nelze uzavřít, že obce mohou své občany bez dalšího zvýhodňovat. Takovou interpretaci musíme kategoricky odmítnout. Nicméně Ústavní soud poměrně přelomově připustil, že **mohou nastat situace, kdy je určitá míra nerovného zacházení přípustná**, a to tehdy, kdy je motivována legitimními a racionálními cíli, např. ochranou životního prostředí, a prostředky k jejich dosažení nejsou nepřiměřené. Každé zvýhodnění občanů, které neplyne přímo ze zákona, je proto třeba pečlivě posoudit optikou recentní judikatury.

Ministerstvo vnitra k Vaším otázkám dodává, že pokud obec chce upřednostnit kandidáty, kteří opravdu budou v nejbližším časovém úseku stavět rodinný dům, pak



tato podmínka není diskriminační (obec tím sleduje legitimní zájem na rozvoji svého území a zajištění bytových potřeb). Pokud obec sleduje prodejem parcel stabilizaci v počtu obyvatel, měla by také ošetřit opravdový účel. Tedy, že na parcelách budou opravdu postaveny domy k trvalému bydlení. A současně zabránit tomu, aby parcely byly obratem prodány draž jinému zájemci. Pokud tedy obec prodává svůj majetek, v tomto případě v podobě stavebních parcel, je podle Ministerstva vnitra její povinností zavázat jejich kupce k tomu, aby opravdu v obci zůstali a tím napomohli obci nejen k jednorázovému zisku, ale aby zisk obce byl dlouhodobý. V případě stavebních parcel uložit povinnost opravdu stavební parcelu využít ke stavbě domu. Současně by obec měla přijmout taková opatření, aby zájemce, který parcelu získá, ji nemohl obratem prodat za daleko vyšší cenu. Naplnění podmínky výstavby rodinného domu do určité doby je třeba řádně zabezpečit prostřednictvím kupní smlouvy – tedy v záměru je vhodné uvést i tyto podmínky kupní smlouvy. To je možné několika možnými způsoby, kdy jimi může být např. smluvní pokuta, popř. navýšení kupní ceny v případě, že kupující nezíská povolení k užívání stavby rodinného domu v určitém časovém období, využití nejrůznějších věcných práv – např. zákaz zatížení a zcizení, zřízení předkupního práva či práva zpětné koupě – ideálně pak vytvořit kombinaci těchto různých ujednání, aby byly pro obec co nejvýhodnější. Vhodným způsobem může být uzavření pouze nájemní smlouvy společně se smlouvou budoucí kupní, kdy uzavření kupní smlouvy a faktické získání parcely do vlastnictví je podmíněno výstavbou domu a kupní smlouva je uzavřena na základě kolaudačního rozhodnutí. Je vhodné vložit do podmínek pro uzavření kupní smlouvy i časový úsek, který je pro splnění podmínek stanoven. Otázka udržení a zvýšení počtu občanů je pro obec velmi důležitá. Prostředky k ní musí být v souladu se zájmem minimálně většiny obyvatel. Ačkoli se prodejem parcel obec vlastně navždy zbavuje kusu svého majetku, při správném postupu může z tohoto kroku získat finanční prospěch na delší dobu.

**Co se týče prodeje pozemku přednostně občanům obce, toto kritérium bylo několikrát potvrzeno judikaturou českých soudů jako diskriminační (byť např. v oblasti odpadového hospodářství je toto kritérium shledáváno jako legitimní).** Posuzováním trvalého pobytu v konkrétní obci jako rozhodného kritéria pro získání určité výhody se v minulosti zabýval i Nejvyšší správní soud (např. rozsudky č. j. 1 As 14/2006-68, ze dne 20. prosince 2006, č. j. 4 As 63/2005-69, ze dne 16. března 2007, a č. j. 3 As 67/2007-54, ze dne 6. února 2008). Podmiňovat prodej pozemků faktem, že kupující je občanem obce, je tak dle názoru Ministerstva vnitra stále *a priori* nemožné (minimálně problematické). Možné však je podmiňovat tento prodej





budoucím trvalým pobytem kupujícího nebo jeho rodinných příslušníků v postaveném rodinném domě po určité časové období, např. 5 let, (zde by již dle našeho názoru nejde o nepřípustné zvýhodnění občanů obce, ale zajištění účelu prodeje parcel – prodej za účelem vlastního bydlení kupujícího, což lze považovat za legitimní cíl). Přednostní prodej pozemku osobě, která nevlastní žádnou nemovitost, nelze považovat za diskriminační, neboť v tom lze spatřovat legitimní cíl řešení bytových potřeb občanů.

Zákon o obcích tedy nevylučuje, aby obec deklarovala svůj úmysl prodat konkrétní nemovitost předem určené osobě. Protože je však i v takovém případě nutné splnit (v zásadě bezvýhradně) zákonnou povinnost zveřejnit záměr podle § 39 zákona o obcích a umožnit všem zájemcům podat nabídky a vyjádření, nelze chápat takové předchozí rozhodnutí zastupitelstva obce jako rozhodnutí o prodeji majetku ve smyslu § 85 písm. a) zákona o obcích, na jehož základě by bylo možné bez dalšího uzavřít kupní smlouvu, ale jen jako „nezávaznou“ deklaraci vůle obce o tom, že má v úmyslu prodat konkrétní nemovitost konkrétnímu zájemci (svou podstatou se vlastně jedná o přijetí záměru obce disponovat za určitých podmínek konkrétní nemovitostí).

Pokud tedy zastupitelstvo obce předem přijme usnesení o tom, že má v úmyslu prodat určitou nemovitost konkrétnímu zájemci, je nutné dodržet následující zákonný postup: Obec především musí zveřejnit záměr ve smyslu § 39 odst. 1 zákona o obcích, v němž uvede veškeré zákonné náležitosti. Účel publikace záměru obce prodat nemovitost není naplněn pouze v případě, obsahuje-li listina obecné sdělení o záměru převést nemovitosti a výslovnou výzvu občanům k předložení jejich nabídek. Tento účel může být splněn i v případě, že je zveřejněn záměr obce prodat nemovitosti konkrétnímu zájemci, s jasnou a určitou identifikací nemovitostí a s výzvou občanům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému převodu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 29 Cdo 32/2016).

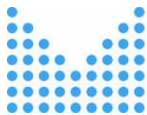
Smyslem zveřejnění záměru obce prodat nemovitý majetek je informovat občany o dispozicích s obecním majetkem, zajistit aby s tím související úkony probíhaly transparentně, aby se o nich občané předem a včas dozvěděli, aby mohli upozornit na hrozící pochybení či nesprávné hospodaření obce, aby všichni potenciální zájemci o koupi tohoto majetku měli rovnou příležitost uplatnit efektivně svůj případný zájem a aby před uplynutím stanovené lhůty orgány obce neučinily taková opatření, pro která by již nemohlo být přihlédnuto ke včasné nabídce jiného



zájemce. Účel by mohl být splněn i v případě, kdy je zveřejněn záměr obce prodat nemovitosti konkrétnímu zájemci s jasnou a určitou identifikací nemovitostí a s výzvou občanům uplatnit v zákonné lhůtě připomínky k zamýšlenému převodu (srov. rozsudek Nejvyššího soudu, sp. zn. 33 Cdo 796/2013).

Pokud se obec rozhodne v záměru uvést i to, že zastupitelstvo předem projevilo úmysl prodat nemovitost konkrétnímu zájemci, je vhodné současně uvést, že tento úmysl nevylučuje podávání nabídek i jinými osobami (rozhodnutí zastupitelstva totiž nemůže „předem“ takovou možnost vyloučit). Po uplynutí zákonné lhůty pro zveřejnění záměru je třeba, aby zastupitelstvo obce rozhodlo ve smyslu § 85 písm. a) zákona o obcích o prodeji nemovitosti. Pokud žádní jiní zájemci nabídku nepodali, lze nemovitost prodat již předem „vytipovanému“ zájemci. Pokud však byly podány i další nabídky, je nutné, aby zastupitelstvo obce z těchto nabídek vybralo pro obec „nejvýhodnější“ z nich. Prvotním kritériem pro takový výběr by měla být nabídnutá kupní cena, pokud však existují legitimní důvody, lze vybrat i jinou, z ekonomického hlediska méně výhodnou nabídku. Takovými důvody může být např. dlouhodobé užívání nemovitosti kupujícím, výhodnost pro obec z hlediska veřejného zájmu, náprava předchozích pochybení v majetkoprávních úkonech obce apod. Je vhodné, aby existence tohoto důvodu byla uvedena přímo v textu usnesení o prodeji, případně aby byla alespoň jasně patrná ze zápisu ze zasedání zastupitelstva obce, a to z hlediska případného budoucího prokazování „hospodárného nakládání“ s obecním majetkem (srov. např. rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 16. července 2008, sp. zn. 28 Cdo 3757/2007).

**Závěrem lze konstatovat, že co se týká hodnocení nabídek, tak hledisko „trvalého pobytu“, jak vyplývá z výše uvedeného, považujeme z pohledu možné diskriminace za problematické.** V obecné rovině by zvýhodnění občanů s trvalým pobytem v obci oproti osobám s trvalým pobytem jinde nemělo být nepřípustně diskriminační tehdy, pokud by mělo rozumné a objektivní ospravedlnění, tj. jestliže by sledovalo legitimní cíl a prostředky použité k jeho dosažení by byly tomuto cíli přiměřené. Otázka tedy tkví právě v oné přiměřenosti, kterou se již zabývaly jak soudy (české i evropské), tak ale např. i veřejný ochránce práv již v minulosti. Ačkoliv nám není známa judikatura, která by se zabývala vyloženě obdobným případem, tak jak z pohledu práva českého, tak i práva EU bylo již dříve judikováno, že zvýhodňování založené na kritériu trvalého pobytu je nežádoucí. Z daného lze vyvodit, že ačkoliv nám myšlenka upřednostnění osoby s trvalým pobytem na území obce může připadat legitimní, nelze vyloučit, že by toto



rozlišování mohlo být shledáno nepřijatelným (byť je samozřejmě otázkou, kdo by dal podání k příslušným orgánům). Pravidlo výběru zájemce stavící na kritériu trvalého pobytu doporučujeme tedy explicitně nevytvářet. **Neznamená to ale, že není možné v konkrétním případě takového vybraného zájemce na základě širších okolností (vztah k obci, záměr prospěšný pro obec apod.) upřednostnit. Naopak kritérium spočívající v pořadí podaných nabídek (datum podání žádosti) je podle názoru Ministerstva vnitra plně legitimní a nesporné. Lze tedy souhrnně konstatovat, že nejobektivnějším kritériem je, kritérium nabízené ceny, nicméně není jediným.**

**Ze závěrů Ministerstva vnitra vyplývá, že považuje za nezákonné, pokud může být žadatelem pouze občan obce, který je v obci hlášen k trvalému pobytu po určitou dobu nebo má mít trvalý pobyt v obci v době podání žádosti, viz usnesení č. usnesení 8./73RO/2022 ze dne 14. 2. 2022, bod 2. (obec by takto neměla rozlišovat mezi zájemci o stavební parcely, pokud pro to nemá racionální a ospravedlnitelné důvody).**

Ministerstvo vnitra ještě dodává, že dle ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích „*se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá.*“ Pokud jde o samotné určení ceny obvyklé, tu je nejjednodušší stanovit podle zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb.). Obec si **může nechat zpracovat znalecký posudek** nebo si např. může výpočet ceny obvyklé podle tohoto zákona provést sama. Tuto cenu je však možné určit i jinými vhodnými způsoby, např. v případě nemovitého majetku srovnáním nabídek realitních kanceláří na obdobné pozemky v dané lokalitě. Vhodnou metodou, jak zjistit cenu obvyklou je i porovnáním v podobných, již realizovaných dispozicích (podobnost dispozic by měla být co nejvyšší – např. při prodeji pozemku je žádoucí srovnávat tuto cenu jen s prodeji podobných pozemků, v podobném místě, čase a za podobných okolností). **Způsob určení ceny obvyklé však musí obec vždy schopna adekvátně doložit.**

Po prostudování žádosti dospělo Ministerstvo vnitra k závěru, že **předmětné usnesení 5./21ZO/2022 ze dne 19. 1. 2022 v bodě II. obsahuje maximální prodejní cenu stavebních pozemků v lokalitě ZTV Pod Stráží a Nad Školou, k. ú. Želechovice nad Dřevnicí ve výši do 2 000 Kč/m<sup>2</sup> vč. DPH s ohledem na předpokládané náklady budování ZTV. Prodejní cena stavebních pozemků byla schválena dne 19. 1. 2022 nejedná se tedy o cenu obvyklou**



**v místě a čase. Dále z tohoto usnesení vyplývá, že se jedná o cenu maximální. Ministerstvo vnitra spíše doporučuje určit cenu minimální, neboť obec je povinna při správě majetku se chovat účelně a hospodárně, kdy prodej nejvyšší nabídkce přesahující cenu v místě a čase obvyklou je právě projevem takové účelnosti a hospodárnosti.**

**Pokud by obec Želechovice nad Dřevnicí prodávala stavební pozemky za cenu nižší, než je v místě a čase obvyklá, aniž by takový postup byl odůvodněn, způsobí to neplatnost uzavřené smlouvy, jak dovodil Nejvyšší soud již v rozsudku ze dne 15. 11. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010.**

**Ministerstvu vnitra se popsaný postup jeví jako problematický a v případě přezkoumávání individuálního podnětu uplatní svoji dozorovou a kontrolní pravomoc zásadně v rozsahu odpovídajícím znění zákona o obcích.**

Ing. Bc. Miroslav Veselý  
ředitel odboru

v z. Mgr. Jan Roneš  
vedoucí oddělení vzdělávání  
a samosprávných agend územních  
samosprávných celků

Vyřizuje: JUDr. Mgr. Ing. Roman Široký  
tel. č.: 974 816 433  
e-mail: [posta@mvcv.cz](mailto:posta@mvcv.cz)