

V Ústí nad Orlicí dne 24. 1. 2025

**Stanovisko k možnosti prodeje části pozemku p.č. 1240, k.ú. Hylváty ve vlastnictví
Města Ústí nad Orlicí**

I.

Zadání

K žádosti majetkoprávního odboru Města Ústí nad Orlicí, IČ: 00279676, se sídlem Sychrova 16, 562 24 Ústí nad Orlicí (dále také jen „Město“) jsem byl požádán o zpracování stanoviska k možnostem prodeje pozemku p.č.1240/6 - orná půda o výměře 883 m², v k.ú. Hylváty, který vznikl rozdělením pozemku p.č. 1240 – orná půda, v k.ú. Hylváty, na základě geometrického plánu č. 1664-370/2024 - vyhotovitele GEODÉZIE ÚnO s.r.o., za částku 1.000.000,-Kč

II.

Popis situace

Město má ve vlastnictví pozemek p.č. 1240 – orná půda o výměře 9.741 m² v k.ú. Hylváty (dále také jen „Pozemek“). Dne 24. 7. 2024 došlo mezi Městem a Pardubickým krajem k uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem je souhlas Města s výstavbou „Domu Za Vodou – komunitní bydlení“, jejímž investorem je Pardubický kraj, dále závazek Města prodat Pardubickému kraji část Pozemku v rozsahu vymezeném geometrickým plánem č. 1641-311/2024 a rovněž závazek Města zajistit do 31. 12. 2025 vybudování technické infrastruktury a inženýrských sítí ve vztahu k pozemku, který je předmětem budoucího prodeje. Aby Město mohlo dostat splnění svého závazku vůči Pardubickému kraji, je třeba získat dispoziční oprávnění (ať už ve smyslu práva užívání, nebo ve smyslu vlastnickém) k pozemku p.č. 1245/23 – orná půda, v k.ú. Hylváty, který náleží do společného jmění, přes něhož příslušná technická infrastruktura a inženýrské sítě k Pozemku rovněž musí vést. však podmiňují prodej svého pozemku p.č. 1245/23 tím, aby byla do jejich vlastnictví převedena část Pozemku vyznačená v geometrickém plánu č. 1664-370/2024 jako pozemek p.č. 1240/6 o výměře 883 m² za částku 1.000.000,-Kč.

Znaleckým odhadem č. 007/2023 ze dne 19. 3. 2023 soudního znalce Ing. Jiřího Šmoka, kterým byl aktualizován jeho znalecký posudek č. 1421/16/2021, byla určena hodnota Pozemku na částku 8.547.550,- Kč, která odpovídá částce 877,-Kč/m², přičemž hodnota části Pozemku v zastavitelné části (5.800m²) byla určena na částku 1.100,-Kč/m² a hodnota nezastavitelné části Pozemku (3.941m²) byla určena na částku 550,-Kč/m². V rámci doplnění č. 1 odhadu č. 007/2023 ze dne 31. 10. 2023 znalec zároveň určil hodnotu Pozemku na částku 13.767.550,-Kč za předpokladu, že zastavitelná část Pozemku bude zasítována, bude rozdělena na parcely o velikosti cca 1.150m², 20% plochy bude využito pro veřejný prostor a pro zemědělské plochy nebude příslušným úřadem omezeno společné využití se stavebním pozemkem. Pro tento případ znalec určil hodnotu zastavitelné části Pozemku v rozsahu 4.640 m² částkou 2.500,-Kč/m².

Předmětem posouzení je, zda prodej nově vzniklého pozemku p.č. 1240/6 o výměře 883 m² za částku 1.000.000,-Kč je v souladu s § 38 a § 39 zák.č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění (dále jen „Obecní zákon“).



III.

Stanovisko

V prvé řadě odkazuji na příslušná ustanovení Obecního zákona:

§ 38 odst. 1:

Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonom vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.

§ 39 odst. 1,2

(1) 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.

(2) Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.

Z výše uvedeného vyplývá, že obecní majetek je možno prodat zpravidla pouze za cenu v místě a čase obvyklou, přičemž je-li cena nižší, musí být tato odchylka řádně odůvodněna a prodej majetku Města by měl sledovat důležitý zájem Města. Zdůvodnění odchylky od ceny v místě a čase obvyklé by mělo být zachyceno na takové listině obce, která je veřejně přístupná občanům obce (např. usnesení zastupitelstva obce, případně zveřejnění přímo v záměru aj.). Vědomost o odchylce od obvyklé kupní ceny je nezbytnou součástí rozhodovacího procesu zastupitelstva obce při schvalování majetkové dispozice. Odchylka od obvyklé kupní ceny musí být kompenzována zajištěním jiného zájmu obce, který za daných okolností nelze zajistit jinak, přitom výše realizované kupní ceny není zjevně nepřiměřená (mimoekonomickému) cíli, jehož se majetkovou dispozicí dosáhne. Důsledkem absence zdůvodnění odchylky je neplatnost právního jednání, jímž k převodu majetku došlo.

Znalec zpracoval ohodnocení Pozemku variantně podle toho, zda bude připojen na technickou infrastrukturu a bude zasítován, či nikoliv. Zcela rozhodná v daném případě je skutečnost, že dle sdělení Města není možné Pozemek zasítovat, ani ho připojit na technickou infrastrukturu, aniž by byl dotčen pozemek p.č. 1245/23. Jinými slovy, pro zvýšení hodnoty Pozemku ve smyslu znaleckého ocenění je nezbytná součinnost [redacted]. Pokud tedy [redacted] podmiňují převod nezbytné části pozemku p.č. 1245/23 do vlastnictví Města prodejem nově vzniklého pozemku p.č. 1240/6 do jejich vlastnictví za 1.000.000,-Kč, mám za to, že prodej pozemku p.č. 1240/6 za 1.000.000,-Kč je v souladu s § 38 a § 39 Obecního zákona. Pozemek p.č. 1240/6 má dle původního ocenění znalce (nezasítovaný) hodnotu 859.100,-Kč. Nelze uvažovat hodnotu vyšší, dle doplnění znalce, neboť bez součinnosti [redacted] [redacted] ke zvýšení hodnoty nedojde. Lze tedy konstatovat, že pozemek p.č. 1240/6 bude [redacted] prodán za vyšší cenu, než kolik činí znalecké ohodnocení (pozemek je třeba posuzovat dle stavu a za situace k okamžiku ocenění). Naopak, pokud bude realizován prodej pozemku p.č. 1240/6 [redacted] s nímž bude spojen prodej části pozemku p.č. 1245/23 Městu, pak ve vztahu k ostatním částem Pozemku dojde ke zvýšení hodnoty ve smyslu znaleckého doplnění. Takový postup lze tedy shledávat jako souladný s řádným hospodařením ve smyslu § 38 Obecního zákona, a to i s ohledem na povinnost dodržení závazků vůči Pardubickému kraji. I pokud by kupní cena 1.000.000,-Kč byla o něco nižší, než kolik činí znalecké ocenění, i pak by dle mého názoru nedošlo k porušení § 39 Obecního zákona,



neboť je zde dán důležitý zájem Města, a to nejen z důvodu zhodnocení zbylé části Pozemku, ale rovněž s ohledem na povinnost dostát svým závazkům vyplývajícím ze smlouvy o smlouvě budoucí uzavřené s Pardubickým krajem. Takový postup by však bylo nutné řádně odůvodnit. Z opatrnosti bych doporučil prodej za příslušnou kupní cenu (či směnu) odůvodnit v každém případě, aby bylo předejito byt' malému riziku neplatnosti právního jednání a rovněž by byl zdůvodněn důležitý zájem Města.

Jeví se jako vhodné jednat s [redacted] o uzavření směnné smlouvy, jejímž předmětem bude směna nově vzniklého pozemku p.č. 1240/6 ve vlastnictví Města za nově vzniklý pozemek p.č. 1245/25 (dle GP č. 1664-370/2024) ve vlastnictví [redacted] s tím, že ze strany [redacted] by byl Městu zaplacen doplatek odpovídající rozdílu částky 1.000.000,-Kč a hodnoty pozemku p.č. 1245/25. Směnná smlouva je dle mého názoru vhodnější i pro účely zveřejnění záměru, kdy nebude nutno zveřejňovat adresný záměr výlučně na prodej části Pozemku, ale záměr bude znít na směnu, která je z logiky věci vždy adresná (směňuje se s konkrétní osobou). S ohledem na skutečnost, že znalecký posudek, vč. doplnění, je starší, než 1 rok, doporučuji rovněž nechat předmětný pozemek ocenit k aktuálnímu datu.

Mgr. Martin Mačka Digitálně podepsal Mgr. Martin Mačka
Datum: 2025.01.24 11:12:53 +01'00'

Mgr. Martin Mačka
advokát

