



JANA ZWYRTEK HAMPLOVÁ
advokátní kancelář pro samosprávu

Sídlo: Olomoucká 36, 78985 Mohelnice

Telefon: [REDACTED]

E-mail: [REDACTED]

Datová schránka: u7pft7s

www.hamplova.cz

IČ: 43989667

DIČ: CZ 6555182480

ČAK: 3049

MěÚ Šlapanice
Masarykovo náměstí 100/7
Doručeno: 28.08.2019 13:02:38
KS-ČJ/66167-19/
listy: 1
přílohy: 0

Město Šlapanice



Mohelnice 26.8.2019

Věc:

Právní stanovisko – směna pozemků, přípis občanů a související otázky

soubor pozemků v lokalitě Ponětovská

Poskytuji tímto městu právní stanovisko k následujícímu problému:

Popis právní situace (podklady od města):

Město Šlapanice (dále jen „město“) mělo zájem získat finanční prostředky na sanaci ekologické zátěže v Icecu, z toho důvodu se rozhodlo prodat své pozemky a zveřejnilo záměr na jejich prodej (záměr 6/2017). Jedná o soubor pozemků v tzv. lokalitě Ponětovská.

Tyto pozemky o rozloze 2,2 ha a 0,9 ha byly uprostřed rozděleny pozemky jiného vlastníka, a to společnosti Šlapanice Invest, k záměru číslo 6/2017 se pak přihlásil jediný zájemce – společnost Altília home s.r.o. (dále též jen „společnost“), která v mezidobí získala práva i k tzv. rozdělovacímu pozemku společnosti Šlapanice Invest, s.r.o. Proběhla řada jednání a příprava smluv i DUR lokality jako celku, společnost pak získala v průběhu přípravy mj. souhlasné závazné stanovisko na infrastrukturu v lokalitě.

Město získalo v mezidobí finanční prostředky na sanaci Icecu a nechalo si na základě rozhodnutí zastupitelstva zpracovat analýzu ekonomické výhodnosti zasiťování a rozprodeje jednotlivých parcel. Ta vyšla výrazně výhodněji než prodej pozemků jako celku. Z těchto důvodů město od prodeje společnosti Altilia home ustoupilo.

Společnost Altilia home chce nicméně nadále stavět, a ten to její záměr je v souladu s ÚP, jak ostatně potvrzuje závazné stanovisko ÚÚP k sítím. **Výstavba na pozemcích Altilie by však vznikla uprostřed městských pozemků, kterou jsou jejími pozemky rozděleny**, a protože město v tuto chvíli stavět aktuálně nechce, tak by výstavba vznikla „uprostřed polí“, bez návaznosti na současnou zástavbu.

Město s cílem scelit svoje pozemky, a dále s cílem dát vzniknout souvislé zástavbě, navrhlo společnosti směnu pozemků s doplatkem za rozdílné metry výměry. Směnou dosáhne město scelení dosud rozdělených, a proto obtížněji využitelných pozemků, protože v budoucnosti by město na obou svých pozemcích muselo respektovat omezení daná zástavbou a prostředním, rozdělujícím pozemkem. Nová zástavba tak po směně bude navazovat na stávající zastavěné plochy města, společnost vybuduje inženýrské sítě a dotáhne je až na hranici městských pozemků, a zaváže se, že se město bude moci napojit, až o to projeví zájem.

Na základě této předběžné dohody město v červnu 2019 zrušilo původní záměr 6/2017 a souhlasilo se záměrem směny s doplatkem (město v rámci směny rovněž odprodá 5450 m²) viz zápis ZM a záměr 17/2019.

Do této situace na jaře letošního roku vstoupili občané města, kteří se mj. sdružili do bytového Družstva Nad mlýnem, kteří po městu chtějí dosáhnout odprodeje části pozemků pro svou vlastní výstavbu. Podalo mimo jiné nabídky jak k záměru 6/2017, tak i k záměru 7/2019, a požádali zastupitelstvo, aby projednalo jejich návrh na zrušení směny a vyhlásilo nový záměr prodeje viz příloha. V dubnu 2019 nabízelo kupní cenu 1550,-Kč/m² (patrně se znalostí ceny projednávané v zastupitelstvu v 6/2018). Po zveřejnění podkladů a nové ceny v záměru (1561,-Kč/m²) nabídlo družstvo v další nabídce 1580,-Kč/m². V poslední nabídce k záměru pak nabídlo 1800,-Kč/m².

Zveřejněný záměr města zní na směnu pozemků tzv. metry za metry s jednotlivými vlastníky s doplatkem kupní ceny za rozdíl ve výměře pozemků a za rozdíl v cenách (hodnotě) jednotlivých pozemků.

Základní otázkou, na kterou má odpovědět toto stanovisko, je, jak má město v dané chvíli postupovat, a jak naložit s iniciativou družstva občanů, když město nyní nemá zájem přistupovat k prodeji pozemků tímto způsobem, ale sleduje jiné cíle, má však zájem postupovat v souladu s platnou právní úpravou, a dále jak naložit s přípisem občanů podle § 16, odst.2 zákona o obcích.

V dané věci je třeba vycházet z následujících ustanovení zákona o obcích:

§ 16, odst.2

(2) *Občan obce, který dosáhl věku 18 let, má právo*

c) vyjadřovat na zasedání zastupitelstva obce v souladu s jednacím řádem svá stanoviska k projednávaným věcem,

f) požadovat projednání určité záležitosti v oblasti samostatné působnosti radou obce nebo zastupitelstvem obce; je-li žádost podepsána nejméně 0,5 % občanů obce, musí být projednána na jejich zasedání nejpozději do 60 dnů, jde-li o působnost zastupitelstva obce, nejpozději do 90 dnů,

g) podávat orgánům obce návrhy, připomínky a podněty; orgány obce je vyřizují bezodkladně, nejdéle však do 60 dnů, jde-li o působnost zastupitelstva obce, nejpozději do 90 dnů.

Dále je město vázáno následujícími ustanoveními:

§ 38, odst.1: *Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem 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: *Záměr obce prodat, směnit, hmotnou nemovitou věc nebo právo stavby 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.*

§ 39, odst.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.*

Zde je třeba konstatovat, že město postupovalo doposud zcela podle zákona. Svůj záměr dokonce podrobilo změně, když ekonomická analýza poukázala na ekonomickou nevýhodnost, a když v mezidobí přestalo mít aktuální potřebu finančních prostředků na původní cíl.

Dále byly v případě záměru směny s doplatkem **jasně formulovány důležité zájmy města**, které dle ustanovení § 38, odst.1 jsou preferovány nad ekonomickým pohledem; podotýká se, že ekonomický pohled je tu ale brán v potaz též, protože město pracuje s cenami v místě a čase obvyklými.

Tyto důležité zájmy ve smyslu § 38, odst.1 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. lze jasně identifikovat takto:

- a) Scelení doposud cizím pozemkem rozdělené pozemky města v jednolítý, v budoucnu efektivněji a logičtěji využitelný celek
- b) Aktuální výstavbu jiným subjektem navázat na současnou zástavbu, což je pro podobu města a jeho logistiku efektivnější
- c) Zajišťuje si současně právo napojení se na IS tímto subjektem, tedy zachovává hodnotu svých pozemků pro budoucí eventuální výstavbu
- d) Prevence případných sporů různých vlastníků v lokalitě

Doporučení: Takto by mělo být také v textu usnesení odůvodněno rozhodnutí o schválení směnné smlouvy s doplatkem kupní ceny, a to přesto, že kupní cena není nijak nízká.

Pokud jde o přípis družstva, pak je nutné konstatovat následující:

- a) Nejde o podnět občanů města ve smyslu zákona o obcích, ale o přípis právnické osoby mající na věci obdobně jako každý jiný podobný subjekt ekonomický zájem. V tomto smyslu je nutné chápat i její výhrady vůči plánovanému záměru města.
- b) Družstvo žádá, aby město změnilo své cíle, resp. aby na ně rezignovalo (scelení parcel, návaznost zástavby, napojení na IS v budoucnu), a selektivně prodalo své pozemky družstvu k jeho vlastním zájmům. Tato žádost je de facto „protinávrh“ ke zveřejněnému záměru města.

Z toho vyplývá:

Město je oprávněno přípis družstva odmítnout, tedy je oprávněno rozhodnutím zastupitelstva odmítnout zrušit vyhlášený záměr a není povinno vyhlásit záměr obsahově podle subjektivních zájmů družstva, tedy nemusí přípisu družstva vyhovět. Naopak, kdyby mu vyhovělo, mohlo by být mj. nařčeno, že bezdůvodně preferuje subjekt proto, že je založený občany města. Navíc je přípis družstva v rozporu s tím, co město deklarovalo jako svůj hlavní zájem – scelení pozemků a navázat předpokládanou výstavbu na současnou zástavbu.

Pokud jde o podnět občanů podle § 16, odst.2, pak je nutno vypořádat se s ním právě s přihlédnutím k důležitým zájmům města, které byla jasně definovány, a kdy v případě jejich existence ustupuje do pozadí přímý ekonomický přínos, který však i zde byl standardně ošetřen. Na daném majetkovém jednání tedy není nic nezákonného, nic nestandardního, ani nic nehospodárného.

Naopak – město vyvinulo značnou iniciativu, aby dobře hájilo své zájmy (viz analýza ekonomické výhodnosti, závazek napojení na IS v budoucnu, scelení svých pozemků, návaznost výstavby na současnou zástavbu, prevence možných budoucích sporů vlastníků v lokalitě).

Nelze rovněž opominout vysokou personální provázanost družstva jako zájemce o pozemek a jeho měnící se nabídky kupní ceny, a tento podnět občanů města (mj. stejné osoby). Pokud se uvádí, že je zde „jiný zájemce nabízející vyšší cenu“, pak se jedná o konstatování ve prospěch družstva, ve kterém mají mnozí z podepsaných občanů podíl, a rovněž nelze opominout změny nabízených cen ze strany družstva v průběhu času. Napřed zde byla nabídka 1550,- Kč/m², a až poté, co byla zveřejněna cena 1561,- Kč/m², bylo nabídnuto družstvem 1580,-Kč, a aktuálně 1800,- Kč/m². Dispozice s nabídkou je tedy poznamenána účelovostí, navíc za situace, kdy město nenabízí pozemky k prodeji, ale chce je směňovat a realizovat řadu jiných cílů, než primárně získat kupní cenu – to vyplývá z celého procesu.

Pokud by město chtělo vyhovět podnětu občanů a subjektivnímu zájmu družstva s obdobnou členskou základnou, pak by muselo dojít ke zrušení záměru, vyhlášení nového záměru, který by byl otevřen opět všem subjektům (tedy pozemky by mohl koupit kdokoli, včetně stávajících zájemců o směnu), a město by tímto krokem nijak nepomohlo svému právnímu postavení ve vztahu k vlastnictví pozemků, ale právě naopak.

Mohlo by být ostatními občany nařčeno z preference subjektivních zájmů některých občanů sdružených v družstvu, a rovněž tak by mohlo být nařčeno ostatními zájemci z preference právnické osoby založené vlastními občany, kteří svým podnětem podle § 16, odst.2 zneužívají tohoto svého postavení samostatnými podněty.

Město by tedy mělo hájit především důsledně své zájmy, které již jasně definovalo, nikoli zájmy některých občanů, sdružených v družstvu, které samo má o pozemky zájem.

Doporučuji pak ze všech výše uvedených důvodů zahrnout přímo do schvalujícího usnesení zastupitelstva města, které bude hlasováno, jasnou specifikaci všech těchto důležitých zájmů města ve smyslu § 38, odst.1 zák.č.128/2000 Sb., které město směnou s doplatkem kupní ceny mimo jiné realizuje, a rovněž tak dát tyto důležité zájmy uvést do „Ostatních ujednání“ následně uzavřené smlouvy.

Ve výše popsaném smyslu by měl být předložen podklad do orgánů města k jejich samostatnému uvážení.

Aby bylo právní stanovisko úplné, pak uvádím, že **třetí možností je odstoupit od všech záměrů, a situaci ponechat tak, jak je;** ovšem s tím rizikem, že zde vyroste zástavba nenavazující na zástavbu současnou, která negativně ovlivní podobu města, a může zkomplikovat proces budoucí návaznosti pozemků města v bezprostředním okolí.


Lamplová
advokátka


