



MVCRX06U6T02  
prvotní identifikátor

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

Č. j. MV-209097-2/ODK-2022

Praha 2. prosince 2022  
Přílohy: 1

Obec Kobylá nad Vidnavkou  
Miroslava Rybáriková, starostka obce  
Kobylá nad Vidnavkou 53  
790 65 Žulová

*prostřednictvím datové schránky 5qhbvrr*

#### Sdělení a výzva Ministerstva vnitra

Ministerstvo vnitra, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly (dále jen „Ministerstvo vnitra“), jakožto správní orgán příslušný na základě § 124 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), k výkonu dozoru nad usneseními, rozhodnutími nebo jinými opatřeními orgánů obcí v samostatné působnosti obdrželo od Vás dne 29. listopadu 2022 e-mail, ve kterém nás žádáte o vyjádření k procesu prodeje pozemku parc. č. 947/4 v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou. Po prostudování Vámi zaslaných podkladů Vám Ministerstvo vnitra sděluje následující:

Úvodem považuje Ministerstvo vnitra za nutné konstatovat, že mu nebyly zaslány veškeré dokumenty potřebné pro posouzení skutečného stavu věci. Ministerstvo vnitra např. vždy požaduje zaslání celých zápisů ze zasedání zastupitelstva obce, protože zaslané výpisy nemají patřičnou vypovídající schopnost a ani neodpovídají svým obsahem § 95 odst. 1 zákona o obcích. Také Ministerstvo vnitra vždy požaduje dokumenty ke všem dotčeným pozemkům, nikoliv pouze k některým obcí vybraným, a za důležitý doklad považuje i důkaz o zveřejnění záměru prodeje pozemků způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Dne 6. června 2022 byl obcí Kobylá nad Vidnavkou (dále i jen „obec“) na úřední desce obecního úřadu zveřejněn záměr prodeje pozemků parc. č. 947/2 o výměře 106 m<sup>2</sup> a parc. č. 2082/1 o výměře 3038 m<sup>2</sup>, oba v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou (dále jen „předmětné pozemky“). Uvedený záměr byl sejmут z úřední desky dne 29. června 2022, čímž došlo k zachování 15-ti denní lhůty pro zveřejnění, požadované § 39 odst. 1 zákona o obcích. Zda byl tento záměr zveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup podle § 26 odst. 1 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů, nebylo obcí doloženo a nebylo ani dohledáno na její *elektronické*



*úřední desce.* Na tomto místě Ministerstvo vnitra upozorňuje, že obec musí být na vyžádání schopná doložit důkaz o zveřejnění záměru prodeje pozemků způsobem umožňujícím dálkový přístup. V opačném případě by byl prodej předmětných pozemků od samého počátku neplatný.

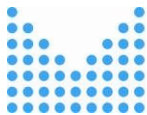
K uvedenému dále Ministerstvo vnitra sděluje, že zveřejnění záměru prodeje pozemků není závaznou nabídkou a není ani smlouvou o smlouvě budoucí. Zveřejněný záměr prodeje pozemků má pouze informovat veřejnost (zejm. občany obce), že obec hodlá disponovat se svým nemovitým majetkem a poskytnout veřejnosti prostor, aby se k návrhu této navržené dispozice vyjádřila. Z uvedené povahy záměru dispozice nemovitým majetkem Ministerstvo vnitra odvozuje skutečnost, že zveřejnit záměr prodeje může v podstatě kterýkoliv orgán obce,<sup>1</sup> učiní-li tak u prodeje pozemků ve vlastnictví obce zastupitelstvo obce, jedná se podle názoru Ministerstva vnitra o ideální stav, kdy záměr prodeje pozemků zveřejňuje orgán obce, který bude posléze rozhodovat o jejich prodeji.<sup>2</sup> Z výpisu z 29. zasedání Zastupitelstva obce Kobylá nad Vidnavkou ze dne 16. května 2022 je zřejmé (vždy se však musí vycházet z celého zápisu ze zasedání zastupitelstva obce), že usnesením pod bodem I/17/2022 ze dne 16. května 2022 zastupitelstvo obce schválilo *záměr prodeje pozemku p. č. 947/2 a části pozemku 2082/1 k. ú. Kobylá nad Vidnavkou*, starostka obce však posléze zveřejnila záměr na prodej celých předmětných pozemků. Z uvedeného vyplývá možné porušení § 83 odst. 1 zákona o obcích ze strany starostky obce. Tuto skutečnost však může přezkoumat pouze zastupitelstvo obce.

Ke zveřejnění záměru prodeje pozemků Ministerstvo vnitra dodává, že mu obec neposkytla kopii záměru s vyznačeným datem vyvěšení a sejmutí z úřední desky obecního úřadu na prodej části pozemku parc. č. 2081/4 v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou, který je také předmětem uzavřené kupní smlouvy ze dne 13. října 2022, nemluvě o důkazu o jeho zveřejnění způsobem umožňujícím dálkový přístup. Vycházíme-li tedy z uzavřené kupní smlouvy, jednalo se o prodej celého pozemku parc. č. 947/2 v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou, který byl po zveřejnění záměru prodeje předmětných pozemků rozdělen geometrickým plánem ze dne 22. srpna 2022 na dvě části – část pozemku o výměře 49 m<sup>2</sup> byla sloučena s částí pozemku parc. č. 2081/4 v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou o výměře 0,15 m<sup>2</sup> a s částí pozemku parc. č. 2082/1 v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou o výměře 49 m<sup>2</sup>, čímž vznikl pozemek parc. č. 947/4 o výměře 98 m<sup>2</sup>. Zbytek pozemku parc. č. 947/2 v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou o výměře 57 m<sup>2</sup>, do celkové výměry původního pozemku 106 m<sup>2</sup>, byl také předmětem kupní smlouvy ze dne 13. října 2022. Z uvedeného tedy vyplývá, že obec fyzicky prodala celý pozemek parc. č. 947/2 a části pozemků parc. č. 2081/4 a 2082/1, vše v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou.

---

<sup>1</sup> § 5 odst. 1 zákona o obcích

<sup>2</sup> § 85 písm. a) zákona o obcích



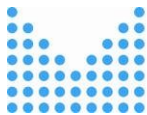
Vzhledem k výše uvedenému Ministerstvo vnitra je nuceno konstatovat, že i když nemá k dispozici veškeré relevantní údaje,<sup>3</sup> **nekoresponduje záměr prodeje předmětných pozemků, zveřejněný dne 6. června 2022 na úřední desce obecního úřadu s následně uzavřenou kupní smlouvou ze dne 13. října 2022.** Důvodem je skutečnost, že obec zveřejnila mj. záměr prodeje celého pozemku parc. č. 2082/1 o výměře 3038 m<sup>2</sup> v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou, nikoliv pouze jeho předem vymezené části (49 m<sup>2</sup>). Bližší informace k nejčastějším pochybením při dispozicích nemovitým majetkem obce lze dohledat např. v *Aktuálních poznatcích z kontrol – pochybení při nakládání s nemovitým majetkem obce ve vztahu k zákonu o obcích*, které tvoří přílohu tohoto dopisu.

K usnesení z 31. zasedání Zastupitelstva obce Kobylá nad Vidnavkou ze dne 14. září 2022 Ministerstvo vnitra připomíná, že zasláný výpis z usnesení nemá patřičnou vypovídající hodnotu, na základě níž by mohlo Ministerstvo vnitra toto usnesení objektivně posoudit. **Nicméně tak, jak je samotné usnesení uvedené pod bodem I/9/2022 ze dne 14. září 2022 koncipováno, nekoresponduje se zveřejněným záměrem na prodej předmětných pozemků** a Ministerstvo vnitra by pro jeho závazné posouzení muselo prozkoumat zápis ze zasedání Zastupitelstva obce Kobylá nad Vidnavkou ze dne 14. září 2022. Ze zápisu ze zasedání zastupitelstva obce může tak např. vyplynout, že zastupitelé při svém rozhodování byli seznámeni se skutečností, že pozemek parc. č. 947/4 v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou vznikl sloučením částí 3 konkrétních pozemků, a že nový pozemek parc. č. 947/2 v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou je ve skutečnosti *pouhým* zbytkem původního pozemku po jeho rozdělení.

I když na základě Vámi zaslaných nedostatečných dokumentů nelze provést komplexní objektivní posouzení celé věci, je však dostatečně zřejmé, že záměr prodeje předmětných pozemků, zveřejněný dne 6. června 2022 na úřední desce obecního úřadu, nekoresponduje s následně uzavřenou smlouvou ze dne 13. října 2022. **Z tohoto důvodu považuje Ministerstvo vnitra prodej předmětných pozemků za rozporný se zákonem. Na základě uvedeného Vás Ministerstvo vnitra vyzývá, abyste se k celé věci v termínu do 6. ledna 2023 vyjádřili, popř. zjednali nápravu dle názoru Ministerstva vnitra nezákonného stavu.** Vzhledem ke skutečnosti, že pozemky parc. č. 947/2 a 947/4 v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou nebyly zatím převedeny v katastru nemovitostí na kupujícího, doporučuje Vám Ministerstvo vnitra uzavřít s kupujícím souhlasné prohlášení o odstoupení od kupní smlouvy ze dne 13. října 2022 a k vyrovnání všech závazků z tohoto smluvního vztahu vzniklých. Dále je nutné revokovat Usnesení zastupitelstva obce Kobylá nad Vidnavkou uvedené pod bodem I/9/2022 ze dne 14. září 2022, poté lze celou dispozici nemovitým majetkem obce zahájit znovu od začátku zveřejněným záměrem na prodej dotčených pozemků

---

<sup>3</sup> nedisponuje zveřejněným záměrem na prodej části pozemku parc. č. 2081/4 v k. ú. Kobylá nad Vidnavkou



a jejich části, přičemž dotčené části pozemků musí být dostatečně vymezeny.<sup>4</sup> V případě, že dojde k převodu pozemků v katastru nemovitostí na kupujícího a nedojde v navracení v předešlý stav, bude Ministerstvo vnitra nuceno postupovat podle § 42 zákona č. 283/1993 Sb., o státním zastupitelství, ve znění pozdějších předpisů.

V případě, že nápravu prodeje pozemků dobrovolně zjednáte, **zašlete Ministerstvu vnitra** ve stejném termínu, tj. **do 6. ledna 2023**, zápis ze zasedání Zastupitelstva obce Kobylá nad Vidnavkou, na kterém bylo usnesení zastupitelstva obce pod bodem I/9/2022 ze dne 14. září 2022 zrušeno a souhlasné prohlášení o odstoupení od kupní smlouvy ze dne 13. října 2022.

Závěrem Vám Ministerstvo vnitra doporučuje k pozornosti *Metodické doporučení k činnosti územních samosprávných celků č. 7.2 Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem*, které je dostupné na webu Ministerstva vnitra <https://www.mvcr.cz/odk2/clanek/metodicke-materialy-k-zakonnym-zmocnenim.aspx>. V případě, že při řešení některého konkrétního případu nedohledáte adekvátní odpovědi na Váš případný problém, můžete se prostřednictvím datové schránky či telefonicky obrátit s žádostí o radu přímo na odbor veřejné správy, dozoru a kontroly Ministerstva vnitra.

Ing. Bc. Miroslav Veselý  
ředitel odboru

Vyřizuje: Mgr. Bc. Jan Šplíchal, MPA  
tel. č.: 974 816 479  
e-mail: odbordk@mvcz.cz

---

<sup>4</sup> geometrickým plánem s vyznačeným dotčených pozemků a jejich částí, plánkem nebo zákresem dotčených pozemků nebo jejich částí na mapě, výměrou dotčených částí, atp.