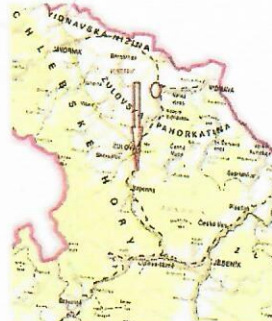




POZNOST PRODEJE ZA CENU OBTKLOU

Pozemky Kobylá nad Vidnavkou (Jeseník)

Nalezeny 3 nemovitosti



Prodej pole, 3346 m²

Kobylá nad Vidnavkou **LESNÍ POZEMEK**

42 000 Kč (13 Kč/m²)



Prodej stavebního pozemku, 1311 m²

Kobylá nad Vidnavkou **- V KATASTRU MĚSTSKÉHO ÚZEMÍ**

131 100 Kč (100 Kč/m²)



Prodej pole, 6908 m²

Kobylá nad Vidnavkou **TRVALÝ TRVNÍ POROST**

207 000 Kč (30 Kč/m²)



ném případě by příslušné orgány (jejich členové) porušily své zákonné povinnosti, především povinnost plynoucí z § 38 odst. 1 zákona o obcích či z ustanovení § 159 odst. 1 občanského zákoníku. Odpovědnost za porušení této povinnosti, vznikne-li obci škoda, je přitom nejen politická (odpovědnost voličům), ale samozřejmě i právní, a to jak odpovědnost majetková, tak v krajních situacích i odpovědnost trestněprávní.

3.2 Povinnost odůvodnit odchylku od obvyklé ceny

Povinnost nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře zákon o obcích rozvádí v § 39 odst. 2, podle něhož se *při úplatném převodu majetku* (lhostejno zda movitého nebo nemovitého) *sjednává cena zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem, přičemž odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna*. Toto pravidlo je však implicitně přítomno již v obecném § 38 odst. 1 zákona o obcích a ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích tak představuje jen jeho bližší konkretizaci. Pravidlo „nedisponovat s majetkem pod cenou“ se proto uplatní i v případech, v nichž obec určitý majetek nabývá do svého vlastnictví (odůvodnit je nutné kupní cenu vyšší než je v místě a čase obvyklá) nebo na jiné majetkové dispozice (např. při pronájmu by obec svůj majetek neměla pronajímat za nižší než v místě obvyklé nájemné). Nepůjde však o přímou či analogickou aplikaci § 39 odst. 2 zákona o obcích, ale o aplikaci § 38 odst. 1 téhož zákona, jehož je takové pravidlo součástí.

„Obvyklou cenu“ je samozřejmě nejjednodušší určit podle zákona o oceňování majetku (151/1997 Sb.), ať již si obec nechá zpracovat znalecký posudek nebo výpočet podle tohoto zákona provede sama (znalecký posudek tedy z hlediska § 39 odst. 2 zákona o obcích není povinný). Obvyklou cenu je však možné zjistit i jinými vhodnými způsoby, např. srovnáním nabídek více realitních kanceláří na podobné nemovitosti. Z hlediska případného navazujícího posuzování obcí uskutečněných dispozic (zejména pro účely přezkoumání hospodaření podle zákona č. 420/2004 Sb.) lze doporučit, aby způsob určení obvyklé ceny byla obec schopna vždy adekvátně doložit.

Zákon dále požaduje, aby odchylka od obvyklé ceny byla zdůvodněná. Tato povinnost v sobě vlastně zahrnuje dva aspekty – odchylka musí být *odůvodnitelná*, tj. musí být založena na legitimních, objektivních důvodech, a současně tyto důvody musejí být *prokazatelným způsobem zaznamenány*. Důvod pro odchylku tedy především musí objektivně obstát při posuzování, zda určitá dispozice byla skutečně účelná a rozumná (může jím být např. vybudování prodejny potravin nebo pomoc občanům v nouzi; bez dalšího jím však nebude pouze špatný technický stav nemovitosti, jenž se odrazí již ve výši „obvyklé“ ceny). Je třeba zdůvodnit vždy takovou odchylku, při které je cena nižší než cena obvyklá (při úplatném převodu majetku); u ceny vyšší je zdůvodnění odchylky již implicitně

obsaženo v evidentní ekonomické výhodnosti dispozice pro obec, a není proto třeba takovou odchylku zvláště výslovně odůvodňovat. Důvody pro odchylku přitom budou obecně dány buď tehdy, *jestliže prodej majetku za cenu obvyklou v konkrétním případě není možný*, nebo tehdy, *jestliže s ohledem na povinnost obce pečovat o všestranný rozvoj a o potřeby svých občanů a s ohledem na její povinnost pečovat o rozvoj a zachování obecního majetku nebude obec převodem za nižší cenu poškozena, tj. jestliže prodej za nižší než obvyklou cenu přinese obci jiné výhody*.

Při prodeji majetku obce musí orgán, jenž o této dispozici rozhoduje, rozhodnout i o kupní ceně, která je jednou z podstatných náležitostí kupní smlouvy. Tento orgán proto rozhoduje i o tom, že cena bude nižší než cena obvyklá. Může tak učinit výslovně (zastupitelstvo v usnesení vyjádří, že schválená cena je nižší než obvyklá) nebo mlčky tím, že určitou výši kupní ceny, která bude nižší než obvyklá cena, „pouze“ schválí, aniž by současně výslovně deklaroval, že se jedná o nižší než obvyklou cenu. Protože však zákon požaduje, aby odchylka byla *odůvodněná*, je v každém případě nutné, aby byl schvalující orgán předem a prokazatelně informován o tom, že navrhovaná kupní cena je nižší než obvyklá cena a jaké jsou důvody pro takovou odchylku. Tato informace by měla být zaznamenána v zápise z jednání zastupitelstva či rady, případně alespoň v podkladových materiálech tak, aby důvody pro odchylku bylo možné kdykoli zpětně prokázat. Zákon sice výslovně nepožaduje, aby důvody pro odchylku byly výslovně deklarovány v přijatém usnesení, takový postup však lze jen doporučit (je tedy vhodné, aby naplnění konkrétních důvodů pro odchylku orgán schvalující uzavření smlouvy svým usnesením výslovně „potvrdil“).

Dispozice za cenu nižší než je v místě a čase obvyklá, aniž by takový postup byl odůvodněn, je důvodem *neplatnosti uzavřené smlouvy*, jak dovodil Nejvyšší soud v rozsudku ze dne 15. 11. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010 (soud hovoří o neodůvodnění „podstatně nižší odchylky“, nechce-li se ovšem obec vystavovat riziku neplatnosti smlouvy, je vhodné odůvodnit jakoukoli odchylku, neboť vždy může být sporné, zda se ještě nejedná o „podstatnou“ odchylku). Smlouva by byla neplatná nejen při absenci jakéhokoli odůvodnění, ale i tehdy, pokud by obcí užitě důvody byly zjevně „nesmyslné“. Odůvodnění odchylky je přitom nutné učinit již při schvalování kupní ceny; jakékoli *dodatečné zdůvodňování* by nebylo možné považovat za splnění povinnosti podle § 39 odst. 2 zákona o obcích.

3.3 Omezení ručení

Ustanovení § 38 odst. 3 zákona o obcích zakazuje obci přijímat ručení za závazky třetích osob s výjimkami v zákoně uvedenými a stanoví sankci neplatnosti za porušení této povinnosti (odst. 4).

Tento zákaz se ovšem týká pouze „ručení“ jako specifického způsobu zajištění závazků (§ 2018 a násl. občanského zákoníku) a nikoli jiných zajišťovacích insti-