

OBEC ŠIMANOV
Šimanov 58, PSČ 588 42

Obecní úřad Šimanov	
Dolo dne: 27. 07. 2020	Počet příloh:
Č. j.: 14.4.1. 10	

V Černé 10.7.2020

FARMA Vysočina s.r.o.
Černá 112, 594 42 Měřín

ŽÁDOST O ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU NABÍDKY PACHTOVNÉHO S NIŽŠÍ CENOU

Obracím se na Vás s žádostí o odůvodnění výběru nabídky pachtovného s výrazně nižší cenou. Na veřejné schůzi zastupitelstva dne 23.6.2020, již jsem se osobně zúčastnil, byly zveřejněny nabídky uchazečů o pacht vašich pozemků. Naše nabídka obsahovala cenu pachtovného 7.750 Kč/ha za rok, oproti nabídce vybraného uchazeče, která byla 5.600 Kč/ha a rok. To je rozdíl 2.150 Kč/ha a rok což za šestileté období činí ztrátu v obecním rozpočtu 847.407,50 Kč.

Na výše zmíněné schůzi proběhlo rozhodování o výběru nového pachtýře tajně (přiřazením tečky k nabídce) a následně hlasováním odsouhlasený tajný výběr. Díky způsobu volby (tj. s absencí komunikace mezi zastupiteli) nám není znám důvod, proč jsme s tak zásadně pro obec výhodnější nabídkou neuspěli. Z velmi strohé komunikace mezi zastupiteli na schůzi před občany bylo řečeno jen něco o jednorázovém sponzorském daru místním spolkům, kdy vítězná nabídka obsahovala jednorázovou částku 50.000 Kč a naše „pouze“ 6x5.000 Kč tj. 35.000 Kč za dobu pachtu. Rozdíl v darech jako bonusu k pachtovnému je pouze 15.000 Kč za dobu pachtu. Ač nevím, která z nabídek obsahovala zimní údržbu obecních cest a zda tato služba byla nabídnuta bezplatně, stejně tak nevím jakou finanční hodnotu tato služba má, domnívám se, že zásadní finanční rozdíl v naší a vítězné nabídce těžko dorovná. To i s přihlédnutím k naší nabídce na bezplatný převod pozemků potřebných k vybudování plánované cesty pod našim statkem v Šimanově.

Na závěr si dovoluji připojit i doslovnou citaci z METODICKÉHO DOPORUČENÍ K ČINNOSTI ÚZEMNÍCH SAMOSPRÁVNÝCH CELKŮ 7.1., Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem, stanovené zákonem o obcích z roku 2014, z kterého vyplývá, že nejen pachtýř musí se svěřeným majetkem hospodařit s péčí řádného hospodáře, ale i propachtovatel v tomto případě obec prostřednictvím svých zástupců.

„3.1 Povinnost nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře

V úvodu tohoto textu bylo zdůrazněno, že obce nakládají s veřejným majetkem, a jsou proto při dispozicích omezeny oproti jiným vlastníkům určitými specifickými povinnostmi. Klíčovou povinností je povinnost nakládat s majetkem (včetně jeho správy) s péčí řádného hospodáře. Legislativní text toto pravidlo vyjadřuje v ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích, podle kterého musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti, přičemž obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Svou povahou se přitom jedná o obecnou zásadu, kterou je nutné respektovat při rozhodování o jakékoli majetkové dispozici, lhostejno, zda rozhodnutí činí zastupitelstvo, rada, starosta či obecní úřad.

Uplatnění zmíněné povinnosti v praxi znamená hodnotit zamýšlenou dispozici z hlediska její „přínosnosti“ („výhodnosti“) pro obec, přičemž toto hodnocení sestává ze dvou navazujících kroků. V první fázi je majetková dispozice posuzována z hlediska jejího materiálního (ekonomického, hospodářského) přínosu, který obec z této dispozice získává, tedy zjednodušeně řečeno hodnotou získávaného protiplnění (výší kupní ceny, výší nájmu apod.). Toto hledisko zákon dokonce výslovně stanoví ve svém § 39 odst. 2 ve vztahu k úplatným převodům majetku v podobě zákazu převádět majetek za cenu nižší než je cena obvyklá, platí však na základě § 38 odst. 1

zákonu o obcích pro jakoukoli dispozici, např. i pro pronájem. Jestliže je dispozice pro obec ekonomicky výhodná, např. dojde k prodeji nejvyšší nabídky, lze mít za to, že dotčená povinnost nebyla porušena.

To však samozřejmě neznamená, že by obec nemohla disponovat se svým majetkem z ekonomického hlediska „méně výhodně“. Cena je totiž pouze prvotním hlediskem pro posouzení dispozice. Neméně důležitým kritériem je zákonem předvídané plnění úkolů obce a dosahování jejích zájmů. Jinak řečeno, obec může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná „důvody hodnými zvláštního zřetele“. Příkladem může být pronájem za nižší než v místě obvyklé nájemné, pokud se nájemce zaváže provozovat v pronajatém prostoru prodejnu potravin namísto herny. Tyto „mimoekonomické“ důvody musejí však být reálně dány a obec s nimi musí počítat již při rozhodování o uzavření smlouvy. Nelze tedy odůvodnit dosažení méně výhodného protiplnění zjevně nesmyslnými důvody nebo postupovat zcela libovolně a uzavírat méně výhodné smlouvy bez jakéhokoli zdůvodnění. Proto jsou-li jednotlivé nabídky jinak srovnatelné a odlišuje je pouze hodnota nabídnutého protiplnění, musí obec postupovat s péčí řádného hospodáře a zvolit nabídku, z níž získá plnění nejvyšší. V opač22

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

23

obsaženo v evidentní ekonomické výhodnosti dispozice pro obec, a není proto třeba takovou odchylku zvlášť 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 užitá 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.“

Předem děkuji za kladné vyřízení mé žádosti.

jedenatel
Tel. _____

FARMA Vysočina s.r.o.
Černá 112, 594 42 Měřín
IČ: 29278261, DIČ: CZ29278261
Kontakt: info@farmavysočina.cz