



Zápis

z 8. veřejného zasedání Zastupitelstva obce Sokolnice, které se konalo dne 15. března 2016 v 18.00 hodin v kavárně restaurace „U Husara“.

Přítomní

Dle prezenční listiny je při zahájení přítomno 13 z celkového počtu 15 členů zastupitelstva obce, takže zasedání je usnášeníschopné. Jan Parma a Zita Butalová přišli později.

Zahájení

V 18:00 hodin přivítal starosta obce Libor Beránek všechny přítomné členy zastupitelstva obce i občany a zahájil jednání. Oznámil, že zasedání bylo řádně svoláno a vyhlášeno, konstatoval, že z celkového počtu 15 je přítomno 13 členů zastupitelstva a zasedání je tudíž usnášeníschopné. Dále uvedl, že zápis z minulého jednání byl ověřen a nebyly proti němu vzneseny námitky. Program jednání obdrželi členové ZO v dostatečném časovém předstihu, byl rovněž vyvěšen od 04.03.2016 na úřední desce a na elektronické úřední desce.

V 18.03 h se dostavil pan Parma a paní Butalová.

Technický bod:

Navržený program jednání:

Přivítání a zahájení – Libor Beránek.

Technický bod:

- a) Určení zapisovatele zasedání – navržena Ivanka Hamanová.
- b) Schválení ověřovatelů zápisu – navrženi Jarmila Šustrová a Radovan Gottwald.
- c) Kontrola úkolů
- d) Schválení programu zasedání:
 1. Dotace z rozpočtu obce
 2. Program rozvoje obce Sokolnice
 3. Návrh na změnu územního plánu obce
 4. Prodej zahrádky u rozvodny
 5. Informativní zprávy.

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo obce schvaluje předložený program zasedání, zapisovatelem Ivanku Hamanovou a za ověřovatele zápisu Jarmilu Šustrovou a Radovana Gottwalda.

Zastupitelstvo obce bere na vědomí provedenou kontrolu úkolů.

Hlasování: 15/0/0

1. Dotace z rozpočtu obce Sokolnice. Rada obce doporučuje zastupitelstvu schválit dotace z rozpočtu obce (dle schválené „Vzorové smlouvy o poskytnutí dotace“) tak, jak je níže uvedeno.

TJ Sokol Sokolnice	260 000 Kč
Sbor dobrovolných hasičů Sokolnice	50 000 Kč
Myslivecké sdružení Na Zlatém potoce, Sokolnice	60 000 Kč
Svaz rybářů Sokolnice	35 000 Kč
Sokolnický dům, os	35 000 Kč
Český svaz včelařů, ZO Sokolnice	5 000 Kč
Junák – svaz skautů a skautek ČR, středisko Tumulus Újezd u Brna	5 000 Kč
Domov pro seniory Sokolnice	118 800 Kč
Rodinné centrum Sokolnice	50 000 Kč
Římskokatolická farnost Telnice	20 000 Kč
Celkem	638 800 Kč

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo obce schvaluje poskytnutí dotací (dle schválené „Vzorové smlouvy o poskytnutí dotace“) z rozpočtu obce Sokolnice dle návrhu, s termínem vyúčtování do 16.01.2017.

Zastupitelstvo obce Sokolnice ukládá starostovi zajistit uzavření smluv o poskytnutí dotace do 15.04.2016.

Hlasování: 15/0/0

2. Program rozvoje obce Sokolnice. Obec obdržela „Program rozvoje obce Sokolnice“ (dále jen také PRO), jehož zpracování si objednala u MAS Slavkovské bojiště. V minulosti již byly zaslány výsledky dotazníkového šetření a na základě této analýzy vznikla tato „strategie“. Ta byla poskytnuta všem členům zastupitelstva k připomínkování, zaslané připomínky byly zapracovány a PRO byl zveřejněn, aby se k němu mohli vyjádřit i občané. Ve stanoveném termínu obdržela obec několik připomínek, spíše technického charakteru. PRO je pro obec významný mj. především při podávání žádostí o dotaci. V mnoha případech je povinností obce k žádosti právě tento dokument doložit.

Starosta jej proto předkládá zastupitelstvu obce k projednání a schválení.

P. Parma vnesl dotaz, zda došlo k úpravám ekonomických ukazatelů, kdy mezi údaji zveřejněnými MF a údaji poskytnutými od účetní obce jsou markantní rozdíly v příjmech a výdajích.

Starosta odpověděl, že ke změně ukazatelů nedošlo a ani zpracovatel nedokázal tyto rozdíly vysvětlit.

P. Parma se dále dotazoval, zda priorita - přestavba autobusových zastávek a přechodů pro chodce v centru obce je stále spojena v jednu akci a zda priorita u jednotlivých akcí je závazná i pro obec nebo jenom pro tento program.

Starosta odpověděl, že je snaha akci zastávky autobusu a přechody v centru obce rozdělit a udělat to co nejrychleji, nicméně datum realizace celé akce se předpokládá v r. 2018 a v rozpočtu na letošní rok jsou vyčleněné finanční prostředky na případnou realizaci vyčleněné části – přechod pro chodce na ul. Kaštanová. Priorita u jednotlivých akcí je závazná jen pro tento program PRO.

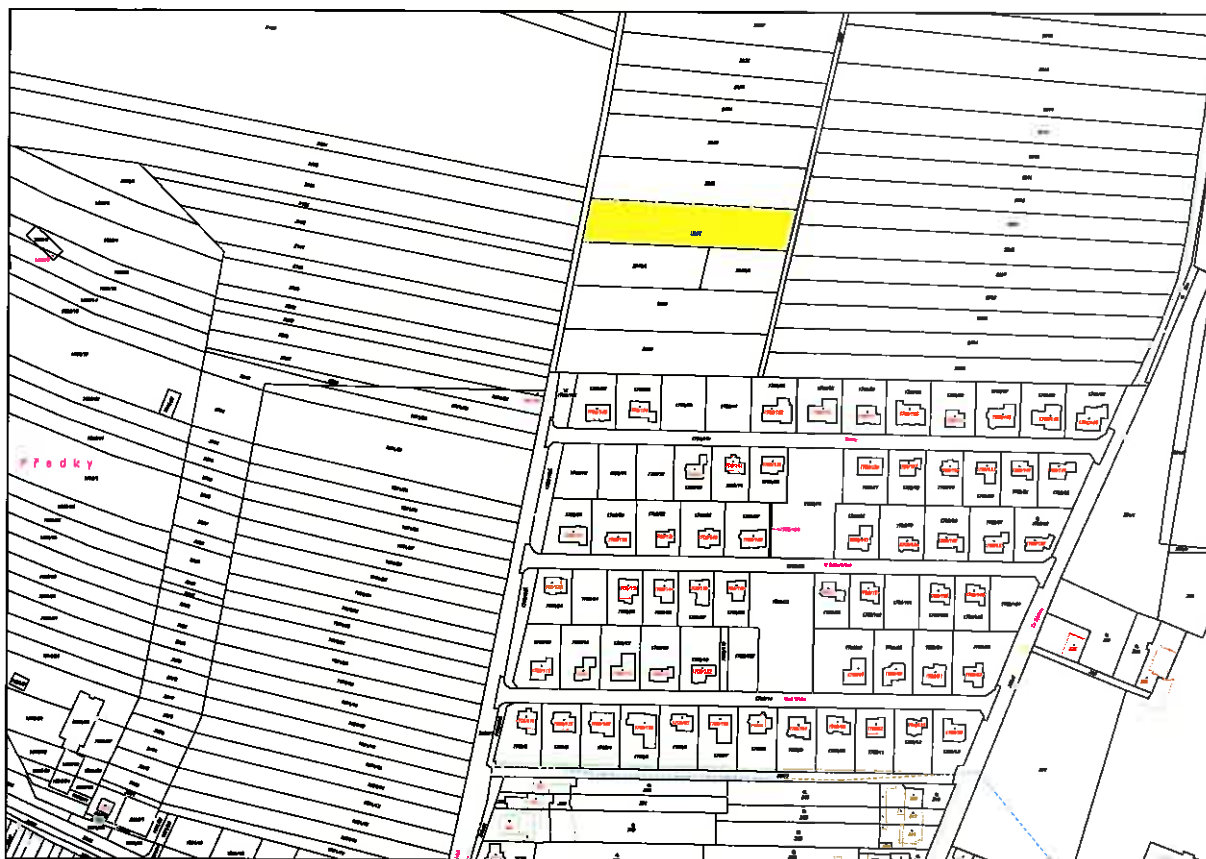
Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo obce Sokolnice schvaluje předložený Program rozvoje obce Sokolnice.

Hlasování: 13/0/2

3. Návrh na změnu územního plánu obce. Obec obdržela žádost pana Vojtěcha Jatela o změnu územního plánu obce Sokolnice – změnit pozemek p.č. 2031 v k.ú. Sokolnice (severně od ulice Borky) na stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu. Rada doporučuje zastupitelstvu nezahrnovat tento požadavek do současné změny územního plánu (o jejímž rozsahu rozhodlo zastupitelstvo v loňském roce), ale řešit jej až po schválení změny

číslo 1., jako změnu číslo 2. územního plánu. Zamýšlená výstavba RD v tomto místě není ideální, neboť zde není žádná dopravní ani technická infrastruktura. Proto by mohlo dojít ke komplikacím při projednávání a prodloužení délky celého procesu.



P. Parma chtěl vědět, v jakém stavu je v současné době „Změna č. 1 územního plánu“ a zda je stanovena nějaká lhůta do kdy má být zpracováno.

Starosta odpověděl, že zpracování změny ÚP není vázáno lhůtou a i ze strany zpracovatele ATELIÉRU PROJEKTIS není snadné vypořádat se se všemi požadavky a uvedl, že bere tento podnět na vědomí.

Místostarosta upřesnil, že zahrnutí návrhu na změnu ÚP p. Jatela do „Změny č. 1 územního plánu“ by v tuto chvíli pravděpodobně zkomplikovalo současný proces projednávání.

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo obce Sokolnice neschvaluje zařadit požadavek na změnu pozemku p.č. 2031 v k.ú. Sokolnice na stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu do „Změny číslo 1 územního plánu“.

Zastupitelstvo obce Sokolnice ukládá místostarostovi do 31.03.2016 informovat pana Jatela o rozhodnutí zastupitelstva.

Hlasování: 15/0/0

4. Prodej zahrádky u rozvodny. Obec v minulosti prodávala zahrádky. Jedna taková hromadná akce se uskutečnila i na počátku roku 2001, tedy více než před 15 lety. V lednu 2001 byli zájemci vyzváni k předání potřebných údajů a v dubnu 2001 proběhl podpis kupních smluv. Smlouvy by uzavřeny jen s těmi zájemci, kteří prokazatelně před podpisem smlouvy uhradili kupní cenu + polovinu nákladů (tj. 250,- Kč) za kolkovou známku. Mezi zájemci byli evidováni i manželé Černí, Na Padělkách 454, Sokolnice, kteří měli zájem o zahrádku p.č. 1506 o výměře 380m² a měli uhradit kupní cenu ve výši 11.730,- Kč. V seznamu tehdejších kupujících nejsou a je u nich poznámka, že nezaplatili kupní cenu. Kupní smlouva s nimi tedy nebyla uzavřena. Pan Milan Černý však v říjnu 2001 uhradil částku 12.380,- Kč s tím, že je to úhrada kupní ceny + polovina kolkové známky + polovina nákladů na sepsání smlouvy. Provedením platby se domníval, že se stal majitelem pozemku a proto nikomu nic neřekl o tom, že je třeba uzavřít kupní smlouvu. Obec je tak do dnešního

dne vlastníkem předmětné zahrádky, dříve parcela č. 1506, po pozemkové úpravě parcela číslo 2997. Tuto nešťastnou situaci je třeba nějak vyřešit.

Původně se zahrádky prodávaly za cenu, kterou v posudku stanovil znalec. Od září 2006 se prodej zahrádek v lokalitě u rozvodny uskutečňoval za cenu 40,- Kč/m² a od září 2015 byla prodejní cena zahrádek u rozvodny zvýšena na 68,- Kč/m².

P. Parma požádal, zda by všichni přítomní mohli být seznámeni se právním stanoviskem k tomuto bodu a stanovisko právníka přečetl – viz. příloha č. 1.

Starosta p. Parmovi poděkoval za seznámení všech přítomných s právním stanoviskem a sdělil, že rada obce doporučuje zastupitelstvu schválit navrhované usnesení.

P. Parma chtěl vědět, zda byl učiněn dotaz na ostatní zájemce o koupi zahrádky a znát text usnesení Zastupitelstva obce Sokolnice ze dne 29.06.2000, které se mění.

Starosta odpověděl, že text usnesení Zastupitelstva obce Sokolnice ze dne 29.06.2000 nemá v písemné podobě a nemůže ho proto citovat, pokud by byl dotaz vznesen na poslední radě obce rozšířené o zástupce výborů a komisí, byl by zodpovězen.

P. Umlášek k tomu uvedl, že v té době byl členem zastupitelstva a výše uvedeným usnesením bylo schváleno, že zájemce o koupi pozemku zaplatí kupní cenu pozemku + ½ ceny kolkového známky a ½ nákladů na sepsání smlouvy. Dále konstatoval, že p. Černý je občan Sokolnic a není v zájmu mu nevyhovět nebo mu tuto záležitost znepríjemňovat.

P. Parma konstatoval, že došlo k pochybení ze strany obce a i ze strany p. Černého, který nezaplatil včas a navrhnul, aby se tehdejší zastupitelé podíleli na úhradě rozdílu kupní ceny v roce 2000 a dnes.

P. Král řekl, že obec peníze za pozemek od p. Černého obdržela a celé roky s nimi disponovala.

P. Parma dále konstatoval, že platba musela být spárovaná v účetnictví a není možné, aby se dnes v účetnictví nedala dohledat a jak je možné, že si obec 15 let nevšimla, že není prodej tohoto pozemku uhrazen.

Starosta odpověděl, že účetnictví je vedeno v elektronické podobě od roku 2003 a také už proběhla skartace.

Návrh na usnesení

Zastupitelstvo obce Sokolnice bere na vědomí, že záměr prodeje pozemku p.č. 2997 v k.ú. Sokolnice byl zveřejněn zákonným způsobem od 19.02.2016 do 15.03.2016.

Zastupitelstvo obce Sokolnice bere na vědomí, že dne 02.10.2001 uhradil pan Milan Černý, bytem Na Padělkách 454, Sokolnice částku 12.380,- Kč s tím, že je to úhrada kupní ceny pozemku + polovina kolkové známky + polovina nákladů na sepsání smlouvy.

Zastupitelstvo obce Sokolnice schvaluje prodej pozemku p.č. 2997 v k.ú. Sokolnice z majetku obce do vlastnictví manželů Milana Černého a Vladimíry Černé, oba bytem Na Padělkách 454, 664 52 Sokolnice za podmínek schválených zastupitelstvem v roce 2000 s tím, že kupující uhradí obci Sokolnice před podpisem smlouvy částku 100,- Kč, neboť v roce uhradil 12.380,- Kč a měl uhradit 12.480,- Kč a dále kupující uhradí příslušnou daň z převodu nemovitosti.

Zastupitelstvo tímto mění usnesení Zastupitelstva obce Sokolnice ze dne 29.06.2000

Zastupitelstvo obce Sokolnice ukládá místostarostovi do 31.03.2016 informovat pana Milana Černého o rozhodnutí zastupitelstva.

Zastupitelstvo obce Sokolnice ukládá starostovi, pokud nebude kupní smlouva na pozemek p. č. 2997 s manžely Černými uzavřena do 29.04.2016, vrátit panu Milanu Černému nejpozději do 13.05.2016 částku 12.380,- Kč.

Hlasování: 14/1/0

P. Parma hlasoval proti přijetí návrhu usnesení.

5. Informativní zprávy.

- Kabelizace vedení NN v severní části obce – starosta uvedl, že E. ON plánuje překládku vedení do země, v roce 2017, zároveň s tím proběhne rekonstrukce VO a MR. Na ulici Podešvova a Zahradní se bude realizovat též (dle schválené PD) rekonstrukce parkovacích míst a křižovatky, na ulici Václava Haňky a Niva si občané nepřáli pokračovat v projekčních pracích, proto byly zastaveny a začnou se připravovat projekční práce na parkovací místa na ul. Moravská.

- Kabelizace vedení NN v centru obce a jižní části obce – starosta uvedl, že již započala projekce kabelizace vedení NN ulic Komenského, Krátká, nám Zbyňka Fialy, Pod Stráží, Ulička. V tuto chvíli však nelze říct, kdy se bude realizovat. Firma Puttner, s.r.o. obchází majitele dotčených nemovitostí a informuje, jak bude vše probíhat a snaží se s nimi dohodnout na uzavření smlouvy o VB. Starosta občany vyzval (pokud možno) ke spolupráci.
- Pytlový sběr plastů – starosta seznámil přítomné s rozhodnutím rady obce, kdy vzhledem ke skutečnosti, že v naší obci dochází k poklesu separace odpadu, zvláště pak co se plastové složky týče, využije obec nabídku Společnost SITA CZ na dodávku barevných pytlů do domácností, do kterých mohou občané ukládat plastové obaly. Každá domácnost obdrží na počátku měsíce dubna žlutý pytel, označený logem firmy. Tato následně od každého domu odveze pytel ke zpracování. Oproti odvezenému pytli bude do domácnosti doručen pytel prázdný, na následující období. Svozovým dnem bude každá první sobota v měsíci, v dopoledních hodinách, přitom rozsah služeb na sběrném středisku zůstává nezměněn. Pokud bude mít domácnost dodaný pytel naplněný, lze si v průběhu měsíce na OÚ vyzvednout další. Při svozu pak bude do domácnosti předán takový počet prázdných pytlů, kolik bude od domu odvezeno plných. Rada obce chce tímto krokem ještě více přispět ke zlepšení situace, kdy separace v naší obci má sestupnou tendenci. Je potřebné si uvědomit, že veškeré separovatelné složky, které jsou občany ukládány do komunálního odpadu (popelnice), obec „draze“ zaplatí. Naopak, pokud jsou samostatně separovány (např. ve Sběrném středisku odpadů nebo pomocí pytlového sběru), obdrží obec od společnosti EKO KOM finanční příspěvek. Je žádoucí, aby si všichni občané tuto skutečnost uvědomili, neboť stávající trend, kdy obec za separaci získává stále méně finančních prostředků, může mít dopad na celkovou cenu poplatku za komunální odpad v následujících letech. Pokud budou občané více třídit a bude méně komunálního odpadu, může to mít příznivý dopad na jeho cenu, v opačném případě nezbude nic jiného, než tento poplatek navýšit.
- Obsazení prostor v S pasáži – starosta konstatoval, že je obsazeno všech 5 ordinací lékařů v novém ZS na ul. Komenského 10 a je pronajatý i komerční prostor. Občané jsou spokojeni, byl zvýšen komfort týkající se poskytování zdravotních služeb.
- Odstranění oplocení v areálu kasáren „Předky“ – starosta uvedl, že staré (betonové) oplocení okolo celého areálu bylo odstraněno, v přední části navazující na asfaltovou komunikaci z ul. Polní bylo nahrazeno novým, tak aby se zamezilo vjezdu automobilů a vzniku černých skládek, je otevřená branka pro pěší, p. Gottvald garantoval výsadbu vhodných náletových dřevin. Rada obce rozhodla, zatím, nevyužívat areál ke komerčním účelům, tak jak je uvedeno v ÚP.

P. Král se zeptal, v jakém horizontu klesl objem tříděných odpadů, připadá mu, že ve sběrném dvoře je stále více odpadů a zda se navýšilo množství komunálního odpadu.

Starosta odpověděl, že množství tříděných odpadů kleslo v objemu tun. Všichni občané obdrží leták, ve kterém bude vyčísleno srovnání za poslední 3 - 4 roky. Tento leták bude doručen zároveň s březnovým vydáním Sokolnického zpravodaje, bude otištěn i v dubnovém čísle a bude doručen i všem občanům zároveň s pytlkem určeným na plastové obaly. Co se týká komunálního odpadu – statistika není přesná, vzrostl počet obyvatel obce, množství by se muselo zprůměrovat na 1 občana.

P. Král dále uvedl, že se setkává s názorem, že tříděný odpad, který se odváží ze sběrného dvora, se následně smíchá a občané zde nevidí důvod k tomu, aby odpad třídili.

Starosta odpověděl, že se odpad jedné komodity (např. plast) skutečně sesype do jednoho vozu, avšak je odvezen na třídící linku svozové firmy. Osobně tuto třídící linku navštívil. Firma si pak plast třídí sama, aby jednotlivé složky byly bez příměsí a oni za ni získali co nejvíce finančních prostředků plastové lahve zvláště (dokonce podle barev), kelímky zvláště, mikroténové sáčky, atd.

P. Šustrová J. uvedla, že občané mají řádně dodržovat třídění a ukládání odpadů do správných kontejnerů.

P. Chudáček se dotazoval, proč byl na úřední desce zveřejněn záměr na pronájem prostor v nákupním středisku v době, kdy jsou již všechny prostory pronajaté.

Starosta odpověděl, že obec se stala od 01.02.2016 plátcem DPH a je to z důvodu, aby obec mohla nárokovat vratku DPH.

Místostarosta doplnil, že je transparentnější tento záměr zveřejnit na ÚD. Tyto prostory pak budou včleněny stávajícím nájemníkům do smlouvy. Výše nájemného však zůstane nezměněna.

Starosta seznámil přítomné s akcí Uklid'me Česko, která se koná 16.04.2016, a zároveň vyzval všechny přítomné k účasti na ní. Akci pořádá komise životního prostředí při Radě obce Sokolnice ve spolupráci s Mysliveckým sdružením Na Zlatém potoce Sokolnice. Pro všechny zúčastněné bude, po skončení akce, připraveno občerstvení.

P. Janoušek vyzval přítomné, kdo by věděl o černé skládce, ať to oznámí a uvedl, že členové KŽP budou rádi za každý podnět, který by mohl být, v rámci akce Uklid'me Česko, vyřešen.

P. Král navrhnul, aby se uklidila celá obec a nejen její okolí.

P. Janoušek konstatoval, že předpokládá, že na úklid obce bude prostor, s ohledem na již příslibenou velkou účast.

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo obce Sokolnice bere na vědomí poskytnuté informace o činnosti orgánů obce.

Hlasování: 15/0/0

Starosta poděkoval přítomným za účast a zasedání a v 19.05 hodin toto ukončil.

Po skončení zasedání následovala diskuze s občany.

Zápis vyhotovila dne 16.03.2016 Ivanka Hamanová.

Zapisovatel: Ivanka Hamanová

Ověřovatel zápisu: Jarmila Šustrová

Ověřovatel zápisu: Radovan Gottwald

Místostarosta obce: Jiří Životský

Starosta obce: Libor Beránek



PŘEHLEDNÝ SOUPIS USNESENÍ

z 8. veřejného zasedání Zastupitelstva obce Sokolnice dne 15. března 2016.

ZO schvaluje:

1. Předložený program zasedání, zapisovatelku Ivanku Hamanovou, ověřovatele zápisu Jarmilu Šustrovou a Radovana Gottwalda.
2. Poskytnutí dotací z rozpočtu obce Sokolnice dle návrhu s termínem vyúčtování do 16.01.2017.
3. Předložený Program rozvoje obce Sokolnice.
4. Prodej pozemku p.č. 2997 v k.ú. Sokolnice z majetku obce do vlastnictví manželů Milana Černého a Vladimíry Černé, oba bytem Na Padělkách 454, 664 52 Sokolnice za podmínek schválených zastupitelstvem v roce 2000.

ZO bere na vědomí:

1. Provedenou kontrolu úkolů.
2. Že záměr prodeje pozemku p.č. 2997 v k.ú. Sokolnice byl zveřejněn zákonným způsobem od 19.02.2016 do 15.03.2016.
3. Že dne 02.10.2001 uhradil pan Milan Černý, bytem Na Padělkách 454, Sokolnice částku 12.380,- Kč.
4. Informativní zprávy.

ZO neschvaluje:

1. Zařadit požadavek na změnu pozemku p.č. 2031 v k.ú. Sokolnice na stavební pozemek pro výstavbu rodinného domu do „Změny číslo 1 územního plánu“.

ZO mění usnesení:

1. Zastupitelstva obce Sokolnice ze dne 29.06.2000 ve věci prodeje pozemku p. Milanu Černému.

ZO ukládá starostovi:

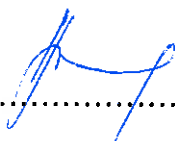
1. Zajistit uzavření smluv o poskytnutí dotace do 15.04.2016.
2. Vrátit panu Milanu Černému nejpozději do 13.05.2016 částku 12.380,- Kč pokud nebude kupní smlouva na pozemek p. č. 2997 s manžely Černými uzavřena do 29.04.2016.

ZO ukládá místostarostovi:

1. Do 31.03.2016 informovat pana Jatela o rozhodnutí zastupitelstva ohledně jeho návrhu na změnu ÚP Sokolnice.
2. Do 31.03.2016 informovat pana Milana Černého o rozhodnutí zastupitelstva ohledně prodeje pozemku p.č. 2997 v k.ú. Sokolnice.

Zapisovatel:

Ivanka Hamanová

.....


Obec Sokolnice

k rukám starosty obce

V Brně dne
8. 3. 2016

PRÁVNÍ STANOVISKO
Prodej pozemku – p. Černý**1. Otázka vlastnictví pozemku**

Předně je třeba konstatovat, že pan Černý nemohl být v dobré víře, že nabyl pozemek. A to hned z několika důvodů. Primárně proto, že vlastnictví k nemovité věci nelze převést jinak, než písemnou kupní smlouvou, ale také proto, že byl minimálně 2x přípisy ze dne 31. 1. 2001 a 4. 4. 2001 informován, že je třeba danou kupní smlouvu uzavřít. Z komunikace obce ani nevyplývá, že tímto vlastnické právo převádí, když pouze obsahuje informaci o zájmu takovou kupní smlouvu uzavřít.

Pan Černý tedy k pozemku nenabyl vlastnické právo.

2. Povaha složených peněžních prostředků

Pokud pan Černý v roce 2001 složil peněžní prostředky na účet obce, pak toto jednání je možno považovat za složení zálohy na kupní cenu. Jestliže nebyla taková smlouva uzavřena, pak se z této částky stalo bezdůvodné obohacení obce.

3. Povaha rozhodnutí zastupitelstva o majetkových dispozicích

Co se týče rozhodnutí o uzavření smlouvy formou usnesení zastupitelstva, tak to nemá povahu právního úkonu a představuje pouze interní utvoření vůle obce být daným způsobem právně vázána. Takové usnesení proto nepůsobí navenek, tj. nezakládá právně vynutitelnou povinnost obce uzavřít schválenou smlouvu. Nelze se tudíž soudně domoci uzavření smlouvy s odkazem na existenci schváleného, ale nerealizovaného usnesení zastupitelstva nebo rady obce (byť toto platí s jistými výjimkami - viz bod 4).

Stejně tak je možné dosud nevykonané usnesení o uzavření smlouvy zrušit nebo změnit a tím realizaci právního úkonu odmítnout nebo stanovit jiné požadavky (formálně lze usnesení zrušit i po uzavření smlouvy, takový krok by však neměl na již uzavřenou smlouvu žádný vliv).

4. Otázka odpovědnosti obce

I v případě, že usnesení zastupitelstva má interní povahu, nelze toto chápat absolutně. I kladné usnesení zastupitelstva je jistým signálem druhé smluvní straně o tom, že smlouva bude uzavřena a není to zcela bez právních konsekvencí. Právě o otázce předvídatelnosti a legitimacy hovoří vznesený dotaz ke stanovisku.

Výše uvedené problematiky se dotýká relativně nový institut tzv. předsmuvní odpovědnosti. Ustanovení § 1729 odst. 1 občanského zákoníku (NOZ) hovoří o tom, že - „Dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod.“

Usnesení zastupitelstva, byť má interní povahu, dává druhé smluvní straně informaci, že je „vysoce pravděpodobné“, že k uzavření smlouvy dojde. V případě zrušení, změny či revokace usnesení je třeba zkoumat, proč k takové změně došlo. Pokud bude v zásadě bez důležitého důvodu uzavřena, může to založit nárok na náhradu škody. Toliko k obecnému výkladu předsmuvní odpovědnosti.

V konkrétně posuzovaném případě však dané ustanovení nelze aplikovat. Od doby sjednávání podmínek prodeje nemovité věci uplynulo bezmála 15 let, a proto nelze hovořit o tom, že by se „jednalo o smlouvě“. I pokud bychom připustili, že je stále jednáno o smlouvě, pak existuje spravedlivý důvod v jejím uzavření nepokračovat, a tím je podstatné navýšení tržní ceny pozemku z cca 30 Kč/m² na 68kč/m² .

Platí tedy dílčí závěr, že kupující se nemůže domáhat interního rozhodnutí zastupitelstva a stejně mu nemohou vznikat nároky z jiného titulu, např. vydržení vlastnického práva či nárok na náhradu škody z titulu tzv., předsmuvní odpovědnosti.

3. Závěr

Jestliže tedy byl vyvěšen v roce 2016 aktuální záměr na prodej nemovité věci, doporučuji stanovit kupní cenu v aktuální výši, tedy deklarovaných 68 Kč/m² . Vstřícným krokem vůči panu Černému může však být to, že

- a) se mu započte na kupní cenu zaplacených 12.380 Kč z roku 2001. Ve své podstatě se jedná o bezdůvodné obohacení obce, u něhož uplynula promlčecí doba (v roce 2003). Pokud by se pan Černý vrácení této částky domáhal, byl by dle mého názoru neúspěšný; a dále mu
- b) nebude doúčtováno bezdůvodné obohacení, resp.“nájem“ za dobu, kdy pozemek užíval a nebyl jeho.

Ve variantě D tedy spatřuji jistou vyváženost, kdy obec prodá pozemek za ceny roku 2016 (resp. 2015) a tedy zachová se jako řádný hospodář, a přesto vyhodnotí specifické okolnosti případu, kdy nebude po panu Černém uplatňovat některé dílčí nároky (viz výše). Současně doporučuji doplnit do usnesení, že se jím nahrazuje původní usnesení z roku 2001 o schválení prodeje panu Černému, necht' je mezi nimi vidět věcná spojitost.

Mgr. Bc. Peter Mrázik
advokát