

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Majetek obce

Bc. Jana Semerádová

© 2022 ČZU v Praze

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Bc. Jana Semerádová

Veřejná správa a regionální rozvoj – k.s. Jičín

Název práce

Majetek obce

Název anglicky

Municipality property

Cíle práce

Cílem diplomové práce je na základě rozboru platné právní úpravy vyhodnotit problematiku majetku obcí z pohledu zákona o obcích, občanského zákoníku, způsoby využití majetku, hospodaření se svěřeným majetkem a odpovědností při porušení povinností správy majetku. Cílem aplikační části bude ověření teoretických poznatků v praxi ve třech vybraných obcích. Na základě provedeného výzkumu a následného vyhodnocení navrhnout opatření ke zlepšení hospodaření obcí s jejich majetkem.

Metodika

Shromáždění a prostudování literatury pro zpracování teoretické části zadané práce s využitím metody excerptce. Roztřídění dle předem stanovených klíčových znaků a provedení obsahové analýzy právních textů jednotlivých částí. Získání podkladů pro analytickou část práce – konzultace s odborníky, rozhovory, statistická data. Vyhodnocení získaných dat metodou syntézy pro zpracování aplikační části práce. Sumarizace výsledků, vlastní zjištění. Vyhodnocení, diskuze a závěr s využitím metody komparace teoretické a aplikační části práce.

Doporučený rozsah práce

60-80 stran

Klíčová slova

majetek, nájem, obec, odpovědnost, pravomoc, samospráva, smlouva, vlastnictví, zákon, zastupitelstvo

Doporučené zdroje informací

BERNARD, J. Samospráva venkovských obcí a místní rozvoj. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-069-8.s.237

ČESKO. ZÁKONY ATD. ÚZ 1371 Předpisy související s občanským zákoníkem : veřejné rejstříky, úrok z prodlení, byty, nebytové prostory, nájemné, odpovědnost za škodu, mezinárodní právo soukromé : redakční uzávěrka 25.5.2015. Ostrava: Sagit, 2015. ISBN 978-80-7488-118-3.

ČMEJREK, J. – KOPŘIVA, R. – ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE. KATEDRA HUMANITNÍCH VĚD. Základy veřejné správy. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2007. ISBN 978-80-213-1626-3.

HORZINKOVÁ, E. – NOVOTNÝ, V. Základy organizace veřejné správy v ČR. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-263-9.

KADEŘÁBKOVÁ, J. – PEKOVÁ, J. Územní samospráva – udržitelný rozvoj a finance. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-80-7357-910-4.

KOUDELKA, Z. – PRŮCHA, P. – HAMPLOVÁ, J. Zákon o obcích (obecní zřízení) : komentář. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-335-3.s 480

POMAHAČ, R. Základy teorie veřejné správy. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. ISBN 978-80-7380-330-8.

PRUDKÝ, P. – LOŠŤÁK, M. Hmotný a nehmotný majetek v praxi : komentář, příklady, výklad změn. Olomouc: ANAG, 2019. ISBN 978-80-7554-219-9. s.352

Předpisy související s novým občanským zákoníkem : Veřejné rejstříky: úrok z prodlení: byty, nebytové prostory, nájemné, odpovědnost za škodu: mezinárodní právo soukromé. Ostrava: Sagit, 2014. ISBN 978-80-7488-024-7.

Předběžný termín obhajoby

2021/22 LS – PEF

Vedoucí práce

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Garantující pracoviště

Katedra práva

Elektronicky schváleno dne 4. 10. 2021

JUDr. Jana Borská, Ph.D.

Vedoucí katedry

Elektronicky schváleno dne 19. 10. 2021

Ing. Martin Pelikán, Ph.D.

Děkan

V Praze dne 15. 03. 2022

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci "Majetek obce" jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucí diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu použitých zdrojů na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Praze dne 16. března 2022

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala JUDr. Janě Borské, PhD., za znamenité vedení a odbornou pomoc při zpracování diplomové práce. Dále všem starostkám a osloveným odborníkům za odpovědi, podněty a ochotu podílet se na výzkumu, bez kterého by nemohla tato práce vzniknout.

Majetek obce

Abstrakt

Diplomová práce pojednává o majetku obce. Orientována byla na vyhodnocení užívání majetku obce z hlediska způsobu užívání majetku obcí. Práce je rozdělena na část teoretickou a aplikační. V teoretické části je provedena obsahová analýza právních souborů a na jejím základě definován majetek obce. Vymezení majetku je z pohledu zákona o obcích, občanského zákoníku. Zachyceny jsou základní principy vztahující se k majetku, charakterizovány druhy majetku a jeho účetní rozdělení. Objasněny jsou aspekty správy majetku obce, zejména pravomoc orgánů obce, péče řádného hospodáře a odpovědnost. Charakterizovány jsou specifiky nabývání, prodeje majetku obce a profil závazků vyplývajících z právního jednání. Popsán je specifický proces zajišťující zákonnost nakládání s obecním majetkem.

V aplikační části jsou informace z teoretické části implementovány do praxe. Výzkum byl realizován ve třech vybraných obcích Středočeského kraje, obce s rozšířenou působností Kutná Hora, konkrétně v obcích Čestín, Vavřinec a Zbizuby. Nejprve je uvedena charakteristika zkoumaných obcí, poté analýza rozhovorů statutárních zástupců obcí. Následně je na základě rozboru uzavřených smluv provedena komparace zkoumaných obcí a vyhodnocení se zaměřením na platnou právní úpravu, podmínky užívání majetku oprávněnými osobami z hlediska jeho efektivního využití, zachování majetku a finančního přínosu do rozpočtu zkoumaných obcí.

Na závěr provedeného výzkumu bylo ze získaných dat učiněno vyhodnocení, specifikovány rozdíly a navrženy nejvhodnější formy užívání obecního majetku.

Klíčová slova: majetek, nájem, obec, odpovědnost, pravomoc, samospráva, smlouva, vlastnictví, zastupitelstvo, zákon

Municipality property

Abstract

This diploma thesis examines the subject of municipal property and its utilisation by municipal authorities. The thesis is divided into two parts, theoretical and application. In the theoretical part, a content analysis of legal files is performed and municipal property is defined.

The definition of property is derived from the Act on Municipalities, the civil code. The basic principles relate to municipal assets, the range and variety of these assets and the way in which their accounting distribution is characterized. The thesis examines the administration of municipality property, specifically the competence of municipal bodies and the application by, and responsibility of, its management. It describes the specifics of acquisition and sales of municipal property, as well as the necessary legal requirements. It describes the specific processes involved in ensuring the legal validity of the management of municipal property.

In the application part, the information derived from the theoretical part is put into practice. Research was conducted in three selected municipalities in the Central Bohemian Region, these being municipalities with extended powers in Kutná Hora - specifically the municipalities of Čestín, Vavřinec and Zbizuby. The thesis investigates the characteristics of the surveyed municipalities and provides analysis of interviews with statutory representatives. Subsequently, the concluded contracts are analysed, and the surveyed municipalities are evaluated and appraised with regard to applicable legislation, the conditions for use of property by authorized persons in terms of effective employment, preservation of assets and the financial contribution to the budget of the concerned municipalities.

In conclusion, the thesis evaluates the obtained data, specifies the differences and proposes the most suitable forms of use of municipal property.

Keywords: autonomy, bargain, competence, council, law, municipality, ownership, property, rent, responsibility

Obsah

1 Úvod.....	11
2 Cíl práce a metodika	13
2.1 Cíl práce	13
2.2 Metodika	13
3 Teoretická východiska	17
3.1 Právní úprava	18
3.2 Vlastnictví a vykonavatelé vlastnického práva obce	19
3.2.1 Charakteristické zásady	20
3.2.2 Třídění majetku obcí	21
3.2.3 Přímá a nepřímá správa obecního majetku	23
3.2.4 Nabývání obecního majetku	24
3.3 Hospodaření s obecním majetkem	25
3.3.1 Zásady účelnosti a hospodárného využívání majetku.....	25
3.3.2 Další povinnosti při hospodaření s majetkem	26
3.3.3 Evidence majetku.....	27
3.4 Specifika nakládání s obecním majetkem	28
3.4.1 Záměr a jeho náležitosti	29
3.4.2 Zveřejnění záměru, místo a doba	29
3.4.3 Výběr z nabídek	30
3.5 Rozhodnutí orgánu obce o majetku.....	31
3.5.1 Orgány obce – pravomoci.....	31
3.5.2 Pravomoci orgánů obcí I. typu, kde není volena rada	35
3.6 Závazky z právního jednání	36
3.6.1 Smlouvy o převodu vlastnictví	36
3.6.2 Smlouvy o přenechání věci do užívání jiného oprávněného	37
4 Vlastní práce.....	39
4.1 Charakteristika zkoumaných obcí	39
4.1.1 Čestín	40
4.1.2 Vavřinec.....	44
4.1.3 Zbizuby	48
4.1.4 Porovnání příjmů, výdajů a hodnoty majetku zkoumaných obcí	52
4.2 Výzkumný proces.....	56
4.2.1 Rozhovory se statutárními zástupci obcí	56
4.2.2 Druhy smluv uzavřených obcemi k majetku	57
5 Výsledky a diskuse	59

5.1	Vyhodnocení rozhovorů statutárních zástupců	60
5.1.1	Vyhodnocení rozhovoru se starostkou obce Čestín	61
5.1.2	Vyhodnocení rozhovoru se starostkou obce Vavřinec	62
5.1.3	Vyhodnocení rozhovoru se starostkou obce Zbizuby	63
5.2	Analýza smluv	64
5.2.1	Analýza smluv obce Čestín	65
5.2.2	Analýza smluv obce Vavřinec	70
5.2.3	Analýza smluv obce Zbizuby	77
5.3	Komparace výsledků výzkumu	85
5.3.1	Komparace příjmů z majetku zkoumaných obcí	85
5.3.2	Komparace cen za pacht ve zkoumaných obcích	88
5.4	Shrnutí a diskuze	91
6	Závěr.....	95
7	Seznam použitých zdrojů	97
7.1	Odborná literatura	97
7.2	Judikáty	98
7.3	Internetové zdroje.....	99
8	Přílohy	101

Seznam grafů

Graf 1-	Přehled příjmů a výdajů obce Čestín v období 2016 - 2020	41
Graf 2 -	Majetkové příjmy v obci Čestín	42
Graf 3 -	Účetní hodnota obecního majetku – obec Čestín	43
Graf 4-	Přehled příjmů a výdajů obce Vavřinec za období 2016 - 2020	45
Graf 5 -	Majetkové příjmy v obci Vavřinec	46
Graf 6 -	Účetní hodnota obecního majetku – obec Vavřinec	47
Graf 7 -	Přehled příjmů a výdajů obce Zbizuby za období 2016 - 2020	49
Graf 8 -	Majetkové příjmy obce Zbizuby	50
Graf 9 -	Účetní hodnota obecního majetku – obec Zbizuby	51
Graf 10 -	Přehled příjmů zkoumaných obcí.....	52
Graf 11 -	Přehled výdajů zkoumaných obcí	53
Graf 12 -	Srovnání hodnot majetku zkoumaných obcí	55
Graf 13 –	Celkový přehled podílu pachtu podle druhu pozemků v obci Čestín.....	68
Graf 14 -	Znázornění podílu cen pachtu za m ² – obec Čestín	69
Graf 15 -	Znázornění podílu průměrné ceny za m ²	69
Graf 16 -	Podíl pachtu dle druhu pozemků - obec Vavřinec	76
Graf 17 -	Podíl výměry pachtu podle druhu pozemku - obec Vavřinec	76
Graf 18 -	Přehled podílu průměrných cen za m ² pachtu pozemků obce Vavřinec	77
Graf 19 -	Pacht pozemků obce Zbizuby dle druhu pozemků	84
Graf 20 -	Procentní podíl pachtu zemědělských pozemků v ceně za m ² - obec Zbizuby ...	84
Graf 21 -	Porovnání průměrných cen za m ² v obci Zbizuby	85
Graf 22 -	Souhrnný přehled nedaňových příjmů za zkoumané obce.....	86

Graf 23 - Kapitálové příjmy vybraných obcí	86
Graf 24 - Přehled NP a KP za jednotlivé obce a roky	87
Graf 25 - Přehled příjmů z majetku za jednotlivé obce v pětiletém souhrnu	87
Graf 26 - Procentuální vyjádření příjmů z majetku jednotlivých obcí ve zkoumaném pětiletém období	88
Graf 27 - Přehled pachtu pozemků zkoumaných obcí – cena v Kč za m ²	89
Graf 28 - Porovnání příjmů pachtu zkoumaných obcí dle druhu pozemků	89

Seznam tabulek

Tabulka 1 - Přehled rozpočtů obce Čestín 2016 - 2020	41
Tabulka 2 - Přehled příjmů z majetku - obec Čestín	42
Tabulka 3 - Účetní hodnota majetku obce Čestín	43
Tabulka 4 - Přehled rozpočtů obce Vavřinec 2016 - 2020	44
Tabulka 5 - Přehled příjmů z majetku - obec Vavřinec	45
Tabulka 6 - Účetní hodnota majetku obce Vavřinec	46
Tabulka 7 - Přehled rozpočtů obce Zbizuby 2016 - 2020	48
Tabulka 8 - Přehled příjmů z majetku - Obec Zbizuby	49
Tabulka 9 - Účetní hodnota majetku obce Zbizuby	50
Tabulka 10 - Přehled účetní hodnoty majetku zkoumaných obcí	54
Tabulka 11 - Typy smluv uzavřených na majetek zkoumaných obcí	58
Tabulka 12 - Souhrn obecných údajů statutárních zástupců zkoumaných obcí	61
Tabulka 13 - Přehled analyzovaných smluv obce Čestín	66
Tabulka 14 - Přehled dat pro porovnání pachtovních smluv - obec Čestín	67
Tabulka 15 - Souhrnná tabulka pronajímaných pozemků obce Čestín	68
Tabulka 16 - Přehled analyzovaných smluv obce Vavřinec	74
Tabulka 17 - Přehled dat pro porovnání pachtovních smluv obce Vavřinec	75
Tabulka 18 - Souhrn dat pachtu zemědělských pozemků obce Vavřinec	75
Tabulka 19- Přehled analyzovaných smluv - obec Zbizuby	82
Tabulka 20 - Souhrn údajů o pachtu obecních pozemků obce Zbizuby	83
Tabulka 21 - Přehled dat pro porovnání pachtovních smluv obce Zbizuby	83
Tabulka 22 - Přehled nedaňových příjmů za obce - souhrn	85
Tabulka 23 - Přehled kapitálových příjmů zkoumaných obcí	86

Seznam použitých zkratk

ZO – zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
DP – daňové příjmy
NP – nedaňové příjmy
KP – kapitálové příjmy
PT – přijaté transfery
BV – běžné výdaje
KV – kapitálové výdaje

1 Úvod

Obce tvoří v České republice základ územní samosprávy. Jsou považovány za veřejnoprávní územní korporace, pro které je charakteristický územní základ vymezený katastrálním územím. Dalšími znaky jsou personalita, což je obyvatelstvo obce, a právní základ, jenž představuje právní subjektivita obce. Ekonomický základ obcí tvoří vlastní majetek a hospodaření podle obecního rozpočtu.

Majetek bývá často označován jako bohatství. Lze jej ocenit a má také tržní hodnotu. Různé druhy majetku mohou být přeměněny na určitou formu vlastnického práva nebo na peněžní hodnotu, což je významné věcné právo. Vlastnit jej mohou nejen fyzické či právnické osoby na poli soukromého práva, ale zrovna tak i územní samospráva. Pro dobré fungování územní samosprávy je důležité vlastnictví náležitého množství finančních prostředků, ale také dalších odpovídajících podob majetku.

Obce se trvale potýkají s nedostatkem finančních prostředků k plnění svých ekonomických činností. Majetek nebyl v minulosti dlouhodobě udržován a finanční nároky kladené na zajištění samosprávných činností jsou v současné době velmi vysoké. Řada obcí vzhledem k nízkým rozpočtům nemůže trvale a dle potřeb aktuálně zajišťovat udržování obecního majetku. Jedním z možných řešení směřujících ke zlepšení ekonomické situace je kvalitnější hospodaření s municipálním majetkem. Z historických pramenů je zřejmé, že obce, zejména v období tzv. první republiky, dostávaly minimální množství finančních prostředků od státu na svůj provoz. Na zabezpečení chodu obce jim musely stačit zejména výnosy z vlastního majetku. Vzhledem ke stále se zvyšujícímu deficitu státního rozpočtu budou muset obce hledat další způsoby posilování příjmové strany svých rozpočtů vlastním přičiněním. Jednou z prvních možností se nabízí efektivní hospodaření s vlastním majetkem, kde významnou roli hraje zejména dlouhodobý majetek. Další možností pro obce je zapojení se do projektů dotační politiky Evropské unie. Malé obce mají ztíženou situaci na tyto dotační prostředky dosáhnout vzhledem finanční spoluúčasti, kterou často nemohou ze svých nízkých rozpočtů garantovat.

Diplomová práce je zaměřena na účelné užívání obecního majetku, jeho údržbu a možnosti jeho rozšiřování. Sledován je zejména majetek ve vlastnictví základních územních samosprávných celků – obcí. Pro výzkum byly vybrány obce I. typu, které mají v České republice nejhojnější zastoupení a jejich rozpočty jsou v porovnání s většími obcemi velmi chudé. Pro tento soubor je charakteristická zpravidla zcela nedostatečná infrastruktura a

malá občanská vybavenost. Přesto se v současné době začínají do některých těchto obcí stěhovat mladší generace, protože jsou zde cenově dostupnější pozemky pro výstavbu rodinných domů. A tak se i tyto obce snaží budovat základní technickou infrastrukturu, spočívající většinou ve veřejném vodovodu a kanalizaci, aby poskytly svým občanům kvalitní a přiměřené podmínky k bydlení a možnost aktivního využití volného času.

2 Cíl práce a metodika

2.1 Cíl práce

Cílem diplomové práce je na základě rozboru platné právní úpravy vyhodnotit majetek obce z hlediska způsobu užívání majetku obcí a jeho evidence. Stanoveny byly tyto dílčí cíle, které napomohou k naplnění cíle hlavního:

- 1) na základě rozboru platné právní úpravy vymežit majetek obce, a to zejména se zaměřením na právní aspekty, kterými jsou péče řádného hospodáře, odpovědnost a pravomoc.

Cílem aplikační části je uplatnit získané informace v teoretické části do praxe.

- 2) Na základě rozboru uzavřených smluv provést jejich vyhodnocení se zaměřením na platnou právní úpravu, podmínky užívání majetku oprávněnými osobami, z hlediska jeho efektivního využití, zachování majetku a finančního přínosu do rozpočtu zkoumaných obcí.
- 3) Na základě provedeného výzkumu a získaných dat provést vyhodnocení a navrhnout nejvhodnější formy užívání obecního majetku.

Na základě vyhodnocení specifikovat rozdíly při hospodaření jednotlivých obcí a následně navrhnout nejvhodnější způsoby užívání obecního majetku.

2.2 Metodika

Diplomová práce bude rozdělena do dvou stěžejních částí, nejprve je v práci část teoretická, na kterou navazuje část aplikační.

V diplomové práci bude pro citace zvolena forma průběžných poznámek neboli poznámek pod čarou, které nebudou narušovat text diplomové práce a jsou uživatelsky komfortnější a přehlednější při uvádění právních předpisů.

V úvodu teoretické části budou na základě rozboru platné právní úpravy specifikovány a objasněny základní pojmy, charakterizován majetek a jeho správa v obci z pohledu platné právní úpravy. Následovat bude část aplikační. V práci bude využita kombinace kvalitativních a kvantitativních metod výzkumu se zaměřením na využití nástrojů jako jsou rozhovor, anketa, sledování a následné vyhodnocení číselných řad.

Osobní dotazování vedené jako nestandardizovaný rozhovor se blíží ke kvalitativní metodě výzkumu, která dává možnost hlubokého pohledu do zkoumané problematiky.¹

Dotazování pomocí anketního lístku je jedním z nástrojů kvantitativní metody výzkumu², tento způsob je využit k shromáždění informací od starostek vybraných obcí a zjištění jejich názoru na využívání obecního majetku.

Na základě rozboru platné právní úpravy bude provedeno vyhodnocení dispozice s majetkem obce dle předem stanovených klíčových znaků, kterými budou obecné principy hospodaření a dispozice s majetkem obce z hlediska pravomocí a působnosti jednotlivých orgánů obce.

Po provedení literární rešerše bude vyhodnoceno třídění majetku a podmínky jeho přímé a nepřímé správy. V další části bude popsáno rozdělení majetku, různé formy dispozice s majetkem – zejména jeho nabývání, prodej, pronájem a pacht, včetně spojeného procesu realizace dispozice s majetkem z pohledu splnění zákonem stanovených podmínek platnosti právního jednání obcí. Jednotlivé formy dispozice s majetkem budou identifikovány s ohledem na jejich charakteristické znaky, kterými se navzájem od sebe liší. Charakterizováno bude vlastnictví, nájem, pacht, výpůjčka a uvedeny konkrétní podoby právní modifikace.

V aplikační části byla zvolena kvalitativní metoda výzkumu, která bude kombinovat rozhovor a anketu. Na základě vyhodnocení poznatků z těchto dvou zdrojů bude provedeno vyhodnocení a seřazení dat do přehledných tabulek a grafů.

Dílčí cíl platné právní úpravy bude sledován z pohledu zákona o obcích, občanského zákoníku, zákona o účetnictví.

Pro výzkumný proces byl zvolen způsob, při kterém budou porovnávány tři obce přibližně stejné velikosti, počtu obyvatel a přibližně stejné rozlohy katastrálního území. Na základě stanovených kritérií lze očekávat obdobné výše a složení majetku zkoumaných obcí, předpoklad identického využití transferů pro zhodnocení a údržbu tohoto majetku. Pro výzkum budou zvoleny obce I. stupně ve Středočeském kraji, okresu Kutná Hora. Tyto obce jsou členy místní akční skupiny MAS Lípa pro venkov, která sdružuje především obce I. stupně na Kutnohorsku.

¹ Sociologická encyklopedie.[online]. Sociologický ústav AV ČR, V.V.I, hlavní editor: Zdeněk R. Nešpor. [cit. 2021-09-11]. Dostupné z: <https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/Dotazov%C3%A1n%C3%AD>

² Sociologická encyklopedie.[online]. Sociologický ústav AV ČR, V.V.I, hlavní editor: Zdeněk R. Nešpor. [cit. 2021-09-11]. Dostupné z: <https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/Dotazov%C3%A1n%C3%AD>

Výzkum bude zaměřen na hmotný nemovitý majetek vybraných obcí, na jeho užívání, pronájem, zhodnocování. Zároveň bude sledováno dodržování legislativního postupu pro prodej obecního majetku. Pro splnění cíle bude výzkum zaměřen i na otázky týkající se pravomocí při nakládání s majetkem obce. Dalším šetřením bude zjišťován vliv transferů na majetek obcí, s tím je spojena i otázka náročnosti zpracování žádostí o dotace.

Před vlastním výzkumem budou sestaveny otázky pro rozhovor se starostkami vybraných obcí. Vzhledem k tomu, že autorka bude dbát na porovnatelnost obcí z hledisek počtu obyvatel, velikosti katastrálního území, rozpočtu a hodnoty majetku, budou pro výzkum vybrány obce splňující tato kritéria.

V další fázi výzkumu, v období od září do října 2021, budou získaná data sestavena ze strukturovaných rozhovorů vedených se starostkami vybraných obcí. V rozhovoru budou v úvodní části obecné otázky zaměřené na osobu starostky. Následovat budou otázky uzavřené, polouzavřené i otevřené, které budou zaměřené na zjišťování druhů nájemních smluv na majetek obcí se základním výkonem veřejné správy. Zjišťováno bude, jaké odborné podklady slouží k přípravě návrhů smluv. Dále zde budou otázky zaměřené na zajištění realizace majetku s možností využití transferů.

Polostrukturovaný scénář otázek bude utvořen podle tematické oblasti, na kterou bude práce zaměřena a bude také přílohou této diplomové práce. Rozhovory budou nejprve zaznamenány na audio nosič, poté přepsány do textové podoby a bude s nimi pracováno až po odsouhlasení dotazovanými. Tato zjištění se promítnou v části výsledky a vyhodnocení.

Následovat bude analýza platných smluv na majetek ve vlastnictví těchto obcí, sledovány budou podmínky nájmu, povinnosti pronajímatele a nájemce, výše nájemného, např. výměry a druhy pozemků, doba pronájmu, lhůty pro výpověď z nájmu, výše sankcí za porušení smluv.

Samostatně bude provedena komparace příjmů obcí z majetku, celkových příjmů a výdajů, příjmů z pachtu pozemků a celková hodnota majetku zkoumaných obcí.

V části vyhodnocení a diskuze bude provedena komparace a syntéza získaných poznatků a na základě tohoto vyhodnocení budou navržena opatření, která povedou ke zlepšení nakládání s majetkem obcí, dodržování podmínek řádného hospodáře na zemědělské půdě vůči životnímu prostředí nebo návrh jiného účelnějšího smluvního vztahu.

Na základě provedeného a vyhodnoceného výzkumu mezi uvedenými obcemi budou navržena opatření ke zlepšení hospodaření s majetkem v jednotlivých obcích s využitím poznatků z výzkumu v konkrétním pojetí.

Základní údaje budou čerpány v obcích okresu Kutná Hora, konkrétně v obcích Čestín, Vavřinec a Zbizuby.

3 Teoretická východiska

Obce jako územní samosprávné celky jsou veřejnoprávními korporacemi³, které mohou mít vlastní majetek a hospodaří podle vlastního rozpočtu. Právní definice pojmu korporace v právním řádu České republiky obsažena není. Výraz se dá vykládat jako sdružení, svaz, spolek osob spojených zájmy nebo úkoly⁴. Z politologického hlediska je pak pro obec jako korporaci určující osobní substrát, určité území a možnost výkonu moci na daném území⁵. S tímto pojetím ostatně koresponduje i právní úprava obsažená v Ústavě, která stanovuje, že územní samosprávné celky jsou územními společenstvími občanů, která mají právo na samosprávu⁶.

Základním projevem ústavně zaručeného práva na samosprávu je právní subjektivita obce, možnost rozhodování obce o svých finančních otázkách a schopnost hospodařit s vlastním majetkem. Podle Jana Filipa jsou zásadní atributy samosprávného společenství charakterizovány následovně: „veřejná moc... území, obyvatelstvo (personální základ), právní subjektivita, vlastní majetek, finanční hospodaření a ochrana před zásahy státní moci.“⁷

Jedním ze základních předpokladů pro dobré fungování místní samosprávy je vlastnictví odpovídajícího množství finančních prostředků a dalších forem majetku⁸. Majetek obce musí být používán a spravován tak, aby sloužil po mnoho generací. Nesmí být poškozován, ničen a je nutné jej chránit a zabezpečit před zneužitím nebo odcizením. V České republice obce získávají prostředky pro zhodnocování majetku ze tří stěžejních zdrojů, kterými jsou daňové příjmy, výnosy z obecního majetku a z dotací poskytovaných národními nebo evropskými poskytovateli. Pro pochopení problematiky majetku obce je nutné seznámit se nejen s pojmy týkající se majetkových poměrů, ale také se specifickým legislativním procesem, který je s prodejem, pronájemem či výpůjčkou obecního majetku spojen.

³ Stejný institut je také převzatý i do § 2 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů

⁴ PETRÁČKOVÁ, V., KRAUS, J. *Akademický slovník cizích slov*. Praha: Nakladatelství AV ČR, 1997. s. 324

⁵ K tomu podrobně HAVLAN, Petr. *Veřejné vlastnictví v právu a společnosti*. Praha : C. H. Beck, 2008. s. 28 - 29

⁶ Čl. 100 odst. 1 Ústavy

⁷ FILIP, Jan. K ústavní koncepci místní samosprávy v České republice. In Sborník příspěvků z vědecké konference „*Historie a současnost veřejné správy*“. Brno : Masarykova univerzita, 1993. s. 90

⁸ *Veřejná správa online*. [online]. [cit. 2021-06-10]. Dostupné z: <https://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6643218>

3.1 Právní úprava

Při nakládání s majetkem obce, jeho správě, údržbě, pořizování, ale také prodeji je povinností zastupitelstev dodržovat správný legislativní postup, a proto je nutné, aby členové zastupitelstev věděli, které předpisy nesmí opomenout. Základním právním předpisem je ve všech oblastech veřejné správy i samosprávy Ústava a Listina základních práv a svobod.

Dalším stěžejním zákonem pak zákon o obcích, který upravuje práva a povinnosti všech obcí bez rozdílu velikosti a rozsahu výkonu státní správy. Aby obec kvalitně vykonávala všechny své funkce, je nutné řídit se mnoha právními předpisy. K majetku obcí se váže přespříliš legislativních předpisů, a tak je níže uvedený seznam omezen na výčet těch nejpoužívanějších:

- ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava české republiky
- ústavní zákon č. 2/1993 Sb., Listina základních práv a svobod
- zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení)
- zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník
- zákon č. 90/2010 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích)
- zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím
- zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních samosprávných celků
- zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní)
- zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole)
- zákon č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí
- zákon ČNR č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích
- zákon č. 561/2004 Sb., o předškolním, základním, středním, vyšším odborném a jiném vzdělávání (školský zákon)
- zákon č. 341/2005 Sb., o veřejných výzkumných institucích
- zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon)

- zákon č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv)
- zákon č. 314/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek

3.2 Vlastnictví a vykonavatelé vlastnického práva obce

Vlastnictví je objektivním právem fyzické nebo právnické osoby nad věcí. Podstata tohoto tzv. „právního panství nad věcí“ se zakládá na tom, že vlastník ovládá věc ve svém vlastním zájmu a moci, která je nezávislá na moci kohokoliv jiného⁹. V současné době představují obce plnohodnotné právní subjekty, které mají rovné postavení s jinými vlastníky a jejich práva jsou také stejně omezována jako u jiných vlastníků¹⁰. V souladu s ust. § 35 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) dále jen ZO, musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly, které vyplývají ze zákonem vymezené působnosti¹¹. V období před sto lety až do poloviny minulého století se na území naší republiky vyskytovala v různé podobě obecní samospráva, vždy příznačná existencí obecního majetku. Po skončení druhé světové války vznikla struktura národních výborů v souladu s vládním nařízením č. 4/1945 S., o volbě a pravomoci národních výborů, které se na základě této tehdejší právní úpravy staly také orgány státní správy. Tento proces měl za následek likvidaci obecní samosprávy¹². Souvisejícím dopadem byl také zánik pojmu obecního majetku, jenž se stal majetkem státu.

Právní oporu našel v zákoně č. 279/1949 Sb., o finančním hospodaření národních výborů, kterým byl obecní majetek znárodněn. Tento zákon zároveň zrušil veškeré do té doby platné předpisy o obecním hospodaření. Vymezil, že národní výbory, které měly oprávnění s majetkem hospodařit, hospodaří s majetkem národním. Majetek jim byl svěřován do správy, ale také z této správy odnímán. Existence obecního majetku byla od 1. ledna 1950 do 23. listopadu 1990 zrušena a v právním slova smyslu obce pozbyly způsobilost vlastnit majetek. Zároveň i příjmy a výdaje obecních rozpočtů byly deklarovány za příjmy a výdaje jednotného státního rozpočtu¹³. Územní samosprávné celky se na období

⁹ Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi, s.16

¹⁰ Havlan. P. *Majetek obcí a krajů*. 2. vydání. 2008. ISBN: 978-80-7201-708-9, s.19

¹¹ Schneiderová. I. *Majetek v obcích*. Metodika. Nakladatelství Archa. 2007, s.141

¹² *Veřejná správa online*. [online]. [cit. 2021-06-10]. Dostupné z: www.dvz.cz/clanek.asp?id=6391842

¹³ *Veřejná správa online*. [online]. [cit. 2021-06-10]. Dostupné z: www.dvz.cz/clanek.asp?id=6391842

čtyřiceti let staly holými územími celky bez postavení právnické osoby na poli veřejného práva, bez samosprávného práva, kdy pozbyly majetku a neměly žádné vlastní orgány.

3.2.1 Charakteristické zásady

Podle Ústavy ČR jsou obce veřejnoprávní korporace, které zpravidla vlastní majetek, hospodaří podle vlastního rozpočtu. Z tohoto specifického postavení obcí na úroveň subjektů veřejného práva pak vyvstávají zvláštní povinnosti. Dodržovány musí být při hospodaření a nakládání s obecním majetkem¹⁴. Ve Všeobecném slovníku právním, který byl vydán v roce 1897 je obec popsána jako obvodová korporace nejnižšího druhu, která spojuje všechny osoby a pozemky, jenž náležejí k oblasti, v jeden celek na základě určité organizace. Tato organizace obstarává veřejné záležitosti, které se týkají těchto osob a pozemků a v mezích tohoto svazku je provádí vlastními silami¹⁵.

V nálezu Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp.zn. IV.ÚS 1167/11 došlo k vymezení nepsaných obecných principů pro nakládání s majetkem obce. Ten dovodil, že jakékoliv majetkové dispozice musejí být oproštěny od nerovného zacházení, diskriminace, založené na transparentním přístupu ze strany územního samosprávného celku. Pokud dojde k porušení těchto zásad, jedná se o neplatný právní akt¹⁶.

Podle Chmelíka a Váni jsou obce považovány za vlastníky, avšak se zvláštním posláním, které se zakládá zejména v plnění veřejných úkolů a potřeb. Prioritami jsou péče o všestranný rozvoj území, požadavky občanů a naplňování cílů veřejného zájmu.

Obec může majetek nakupovat, prodávat a také likvidovat. Každá z těchto činností podléhá pravidlům, která jsou vázána na pravomoci jednotlivých orgánů obce. Základní územně samosprávný celek, kterým obec je, může svůj majetek také pronajímat nebo půjčovat. Zpravidla se jedná o pronájem prostor určených k podnikání, pacht pozemků, pronájem bytových jednotek v obecních bytových domech nebo pronájem hřobových míst¹⁷. Z toho vyplývá, že obce jsou plnohodnotnými subjekty vlastnického práva. Jsou v rovnocenném postavení s ostatními vlastníky, mají ta samá práva, povinnosti a podléhají stejným omezením. Rozdíl spočívá v tom, že jsou subjekty veřejného práva, a tak je jejich

¹⁴ SMO ČR. *Průručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 57

¹⁵ Všeobecný slovník právní s. 552

¹⁶ Furek. A. Jirovec. T. Metodické doporučení k činnosti ÚSC. *Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5, s. 10

¹⁷ Autorský kolektiv. *Rukověť starosty. Práva a povinnosti obcí*. SMS ČR. 2015. Nakladatelství ACCENDO. ISBN: 978-80-87955-1-7, s. 52

hospodaření a nakládání s obecním majetkem specificky regulováno¹⁸. Obec je sice veřejnoprávní korporace, její majetek je veřejným majetkem, přesto není přípustné, aby povinnosti, které jí jsou dány zákonem, byly jakkoliv deformovány nemorálním způsobem, jenž odporuje zákonné úpravě¹⁹. Zásadní povinností obce je povinnost nakládat s majetkem včetně jeho správy s péčí řádného hospodáře. Jedná se o obecný princip, který je nutno respektovat při jakémkoli rozhodování o majetkové dispozici ať jej provádí zastupitelstvo, rada, starosta, popřípadě obecní úřad²⁰.

3.2.2 Třídění majetku obcí

Zákon obcím stanovuje pouze obecná východiska pro hospodaření a nakládání s majetkem. Konkrétně neurčuje, jakým způsobem či reálnou formu využívání majetku obce. Přesto je nepochybné, že by jej obce měly především využívat k plnění svých funkcí a poslání. V zákoně č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník), je majetek vymezen jako souhrn všeho co k sobě patří. Představuje tak soubor výhradně aktivních hodnotových položek. Veškerý majetek, který patří do aktiv a dluhy, jenž řadíme mezi pasiva, souhrnně tvoří jmění.

Definici pojmu majetek a jeho členění můžeme nalézt v řadě různých právních předpisů. Je zřejmé, že význam tohoto slova se liší a bude uzpůsoben pro potřeby konkrétního právního dokumentu. Zabýváme-li se oblastí účetnictví, budeme pojem majetek brát z pohledu zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví (dále jen zákon o účetnictví) ve znění pozdějších předpisů, Vyhlášky č. 410/2009 Sb. (dále jen vyhláška), kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů a v souladu s Českým účetním standardem č. 710 - Dlouhodobý nehmotný majetek a dlouhodobý hmotný majetek.²¹

Ačkoliv není v České republice žádný právní předpis, který by blíže specifikoval majetek obce ani jej nerozděluje podle využití, lze jej rozřadit podle různých aspektů. U obcí je vhodné dělení majetku podle rozhodovacích pravomocí uložených mezi jejich orgány.

¹⁸ SMO ČR. *Průručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 57

¹⁹ Furek. A. Jirovec. T. *Metodické doporučení k činnosti ÚSC. Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5, s. 11

²⁰ Furek. A. Jirovec. T. *Metodické doporučení k činnosti ÚSC. Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5, s. 33

²¹ Rok v obci. [online]. [cit. 2021-06-10]. Dostupné z: www.rokvobci.cz/zpravy-redaktoru/detail/745-majetek-obce/

Je podstatné třídění na věci movité a nemovité a věci hmotné a nehmotné²².

Obecné členění majetku:

1. věci nemovité - např. pozemky a věcná práva k nim, stavby spojené se zemí pevným základem, bytové a nebytové jednotky, podzemní stavby se samostatným účelovým určením a věcná práva k nim. Pokud právní předpis stanoví, že věc není součástí pozemku, ale nelze ji přenést, aniž by nebyla poškozena, pak se jedná o věc nemovitou.
2. věci movité – veškeré věci hmotné nebo nehmotné, které nejsou věcmi nemovitými,
3. věci hmotné – předměty, které mají povahu samostatného předmětu a jsou ovladatelnou částí vnějšího světa,
4. věci nehmotné – práva a jiné věci bez hmotné podstaty.

Platí, že hmotný majetek lze prakticky ztotožnit s hmotnými věcmi a nehmotný majetek s věcmi nehmotnými.²³

Z účetního hlediska tvoří majetek obcí zejména:

- nemovitosti,
- věci movité,
 - peněžní prostředky (především hotovost a vklady na účtech u peněžních ústavů),
 - cenné papíry (dlouhodobé i krátkodobé),
 - nehmotný majetek (software, ocenitelná práva apod.).

Výhodou účetního členění je dle Binka jeho přesnost, možnost srovnávání hospodaření mezi obcemi a možnost celkového hospodaření obce. Nevýhodou tohoto členění je absence souvislostí na rozvojová hlediska obce.²⁴

Obecní majetek lze také utřídít podle účelu, ke kterému by měl sloužit. V odborné literatuře se lze setkat s následujícím rozčleněním majetku.²⁵

- majetek sloužící k veřejným účelům,
- majetek sloužící k výkonu funkcí samosprávy (příp. přenesené působnosti),
- majetek sloužící k podnikání.

²² SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 58

²³ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 58

²⁴ Binek, J. *Hospodaření s majetkem obcí*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita. 2008, str. 47

²⁵ např. Švantnerová, L., Kožiak, R. *Ekonomika miestnej samosprávy*. Banská Bystrica: Univerzita Mateja Bela, 2005a. s. 67, Žárska, E. a kol. *Komunálna ekonomika a politika*. Bratislava: Vydavateľstvo EKONÓM, 2007. s. 25, Halásek, Pilný, Tománek, *Určování bonity obcí*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2002 s. 28

Dále např. Binek k těmto třem skupinám majetku přidává²⁶:

- finanční majetek v podobě majetkových podílů,
- majetek strategický.

3.2.3 Přímá a nepřímá správa obecního majetku

Se svým majetkem mohou obce nakládat a hospodařit přímo prostřednictvím svých orgánů nebo organizačních složek, kdy se jedná o sekce bez právní osobnosti nebo mohou jednat nepřímo tj. zprostředkovaně prostřednictvím jiných samostatných právních subjektů²⁷.

Hospodaření s majetkem obce prostřednictvím jiných právních subjektů je zpravidla velmi vhodnou volbou pro obce. Zakládají obecní příspěvkové organizace, které naplňují prostřednictvím svých stanov zákonné povinnosti za obce a efektivně pomáhají uskutečňovat zákonem stanovená poslání. V tomto případě se jedná o rozhodování v samostatné působnosti. Zde obec vytváří podmínky pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Především je to uspokojování potřeb bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku²⁸. V samostatné působnosti se obec musí řídit zákony a jinými právními předpisy vydanými na základě příslušného zákona.

Samostatná působnost představuje vertikální dělbu moci, přičemž myšlenka samosprávy je slučitelná jen s demokracií založenou na pluralitě společenských a politických zájmů a jako taková je založena na v podstatě partnerském vztahu státu a veřejnoprávních korporací jako subjektů samosprávy²⁹. V samostatné působnosti může obec zřizovat právnické osoby a organizační složky obce, obecní policii. Při zřizování jakékoliv složky se obec musí řídit příslušnými právními předpisy.

Typickým příkladem obcí zřizované právnické osoby je příspěvková organizace. Ta zpravidla ze své činnosti nevytváří zisk, ale slouží k hospodářskému využití majetku obce a k zabezpečení veřejně prospěšných činností³⁰. Nejhojněji jsou zastoupena školská zařízení,

²⁶ Binek, J. Hospodaření s majetkem obcí. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita. 2008, str. 49

²⁷ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 58

²⁸ Zákon o obcích, 2000 § 35

²⁹ PRŮCHA, Petr a kol. *Jak řídit kraj, město, obec*. Brno : Masarykova univerzita v Brně. Ekonomicko-správní fakulta, 2002. ISBN: 80-210-2954-4, s. 6

³⁰ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 58

zdravotní střediska a nemocnice. Následují organizace zajišťující dopravní obslužnost a správu a údržbu dopravních cest všeho druhu. Pro fungování příspěvkové organizace je nutná zřizovací listina, kterou schvaluje zastupitelstvo obce spolu s rozhodnutím o zřízení příspěvkové organizace. Ze zřizovací listiny musí být patrné, k jakému účelu byla organizace zřízena, dále předmět činnosti, označení statutárních zástupců a jejich pravomoci. Neodmyslitelnou součástí je také vymezení majetku ve vlastnictví zřizovatele, tedy obce, se kterým zřizovaná organizace hospodaří. Je nutné definovat majetková práva, na základě kterých, bude organizace s majetkem obce nakládat a majetek užívat. Majetek, který je svěřený do péče příspěvkové organizace, zůstává nadále majetkem obce³¹.

3.2.4 Nabývání obecního majetku

Nejčastěji je obcemi majetek nabýván smlouvou. Tato smlouva by měla být zásadně v písemné podobě a s podpisy oprávněných osob obou stran na jedné listině, a to i v případě, že to právní úprava nevyžaduje. Jedinou výjimku, kdy není třeba písemné smlouvy, je nabývání movitého majetku v obchodě na základě písemných obchodních podmínek v obchodních smlouvách³².

Další možné nabytí majetku je bezúplatné smluvní nabytí např. na základě darovací smlouvy, dědictví nebo jiné smlouvy o bezúplatném převodu majetku³³.

Pokud je to pro plnění základních funkcí, úkolů a rozvoje obce nutné, lze nabýt majetek též úplatně. V tomto případě je myšleno nabytí ve veřejné dražbě, kdy je cena podložena oceněním majetku oprávněnou osobou.

Obce realizací investičních akcí vytváří a zhodnocují svůj majetek. Nejedná se o typické nabývání majetku, ale obce tímto velmi častým způsobem svůj majetek rozšiřují. K řádnému a zákonnému postupu jsou v tomto případě obce vázány zákonem č. 314/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen ZVZ), tento zákon zejména upravuje pravidla pro zadávání veřejných zakázek, povinnosti zadavatele, uveřejňování, ale i povinnosti vyplývající ze smluv uzavřených podle ZVZ.

³¹ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 59

³² Havlan. P. Janeček. J. *Majetek územních samosprávních celků v teorii a praxi*. Leges.2015. ISBN: 978-80-7502-057-4, s. 81

³³ Havlan. P. Janeček. J. *Majetek územních samosprávních celků v teorii a praxi*. Leges.2015. ISBN: 978-80-7502-057-4, s. 84

3.3 Hospodaření s obecním majetkem

Základní povinnosti v oblasti hospodaření s obecním majetkem upravuje zákon o obcích. Zastupitelé jako členové voleného orgánu by si měli uvědomit povinnost chránit a prosazovat zájmy obce. K zodpovědnému rozhodování je nutné opatřit si potřebné podklady a odborné informace.

I když je členům zastupitelstva zřejmé, že nepůsobí v roli majitele obecního majetku, často při prodeji majetku nehodnotí situaci s výhledem do budoucna a s ohledem, jaký přínos to mít bude pro obec. Po dobu svého platného mandátu je člen zastupitelstva pouze správcem tohoto majetku, o který má za úkol řádně pečovat, udržovat jej a zhodnocovat. Způsob, jakým obec s majetkem nakládá a hospodaří, se bezprostředně dotýká každého občana obce, ten vyjadřuje svou spokojenost a důvěru, nejen k hospodaření s majetkem územně samosprávného celku, v komunálních volbách.

3.3.1 Zásady účelnosti a hospodárného využívání majetku

Primární povinností obce při hospodaření s majetkem je povinnost jej užívat účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti³⁴. Uplatnění zmíněné povinnosti v praxi znamená hodnotit zamýšlený předpoklad z hlediska jeho přínosnosti a výhodnosti pro obec. Toto hodnocení by mělo vycházet ze dvou zásadních kroků. V první řadě je nutné posoudit plán z materiálního, ekonomického a hospodářského hlediska. Nutné je uvážit, zda se zamýšlenou dispozicí s majetkem dosáhne jeho zhodnocení – vyšší kupní cena, zvýšení nájmu. Tento aspekt je výslovně stanoven v § 39 odst. 2 zákona o obcích, který přikazuje nepřevádět majetek za cenu nižší než je cena obvyklá³⁵. To však neznamená, že by obec nemohla nakládat svým majetkem z ekonomického hlediska tzv. méně výhodně. Pokud má rozhodnutí obce obhajitelné důvody, lze poté disponovat majetkem i za cenu nižší. Tam, kde obec zvolí ekonomicky méně výhodné řešení, musí hodnotit nejen existenci zákonného důvodu, který jí k takovému výběru vedl, ale musí se také zabývat tím, zda cíl je vybraným řešením splnitelný a nelze jej dosáhnout jiným ekonomicky významně šetrnějším způsobem³⁶. Toto

³⁴ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 59

³⁵ Furek. A. Jirovec. T. *Metodické doporučení k činnosti ÚSC. Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5, s. 33

³⁶ Furek. A. Jirovec. T. *Metodické doporučení k činnosti ÚSC. Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5, s. 34

jednání není porušením povinnosti péče řádného hospodáře. Majetkové dispozice by měly mít užitek pro občany jako pro kolektiv. Územní samosprávný celek může samozřejmě podpořit i jednotlivce. Takové jednání musí být opodstatněné, aby nedocházelo k nedůvodnému zvýhodňování jednotlivce. Tato podpora se zejména týká sociální oblasti. Hospodaření obce se svým majetkem musí být vždy pro obec přínosné a výhodné. Za hodnověrný indikátor účelnosti a hospodárnosti lze nesporně považovat ekonomický výnos. Avšak ne vždy je tento ekonomický ukazatel považován za jediný aspekt podle kterého je hodnocena hospodárnost a účelnost využívání obecního majetku.

3.3.2 Další povinnosti při hospodaření s majetkem

Při hospodaření s obecním majetkem je neméně důležitou povinností také povinnost obce pečovat o zachování a rozvoj majetku, která úzce souvisí s péčí řádného hospodáře. Významem této povinnosti je, aby majetek územního samosprávného celku byl náležitě způsobilý sloužit svému účelu.

Další povinností obce je chránit svůj majetek před poškozením, zničením, zneužitím a odcizením. V rámci této povinnosti by obce měly zabezpečit majetek fyzicky, ale také ochránit majetek právně. Vhodným typem právní ochrany majetku je pojištění.

Povinnost chránit majetek před neoprávněnými zásahy, včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení je praktikována jak proti subjektům stojícím mimo obec, tak i proti vlastním zaměstnancům, příspěvkovým organizacím, někdy i proti členům zastupitelstva nebo orgánům obce.

Obce mají povinnost své pohledávky v pravou chvíli uplatňovat, popřípadě exekučně vymáhat. Podle Chmelíka je obec povinna trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky, má zabezpečit, aby nedošlo k promlčení nebo zániku práv, která z nich vyvstávají³⁷.

Obcím je zakázáno ručit svým majetkem za cizí závazky. Jsou stanovené výjimky, ale je žádoucí, aby obce při zajišťování svých potřeb tento institut zřizování důkladně zvážily.

Územně samosprávné celky mají povinnost trvale sledovat, zda dlužníci včas a řádně plní své závazky vůči obci a zabezpečit, aby v žádném případě nedošlo k promlčení nebo

³⁷ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 60

zániku práv z nich vyplývajících³⁸. Z tohoto důvodu mají i obce povinnost své závazky včas uplatňovat a popřípadě je také exekučně vymáhat. Předpokladem realizace této povinnosti je bedlivá evidence veškerých závazků fyzických, ale i právnických osob stát, nevyjímaje vůči příslušné obci³⁹.

3.3.3 Evidence majetku

Obce jsou povinny veškerý svůj majetek evidovat. Evidence majetku probíhá v souladu se zákonem o účetnictví. Podrobně se pak evidencí zabývá vyhláška č. 505/2002 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona o účetnictví, jedná se o stanovení postupu pro účetní jednotky územně samosprávných celků, příspěvkových organizací, státních fondů a organizačních složek státu. Majetek je členěn na dlouhodobý a krátkodobý, hmotný a nehmotný. Do evidence se promítá také jeho ocenění a ceny pořízení. Majetek je evidován od doby jeho pořízení do doby, kdy končí jeho funkčnost nebo je prodán.

Klíčové oddíly evidence majetku obce:

Dlouhodobý nehmotný majetek

Dlouhodobý hmotný majetek

Dlouhodobý finanční majetek

Zásoby

Pozemky

Stavby

Soubory hmotných movitých věcí

Povinnost evidovat majetek znamená povinnost vést jej v účetnictví. Další neméně důležité je vést nemovitý majetek v evidenci nemovitostí ve veřejném rejstříku katastrálního úřadu. Obce mají také majetek, o kterém se neúčtuje, avšak je veden v tzv. operativní evidenci nebo v evidenci podle zvláštních právních předpisů, např. zákon č. 122/2000 Sb., o ochraně sbírek muzejní povahy a dle vyhlášky č. 275/2000 Sb., kterou se provádí zákon č. 122/2000 Sb.⁴⁰

³⁸ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 60

³⁹ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 60

⁴⁰ Havlan. P. Janeček. J. *Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi*. Leges.2015. ISBN: 978-80-7502-057-4, s. 141

Současně s evidencí majetku je také každoročně k 31. 12. prováděna inventarizace majetku obce. Jedná se o proces, ve kterém dochází ke kontrole, posouzení a porovnání skutečného stavu majetku a dluhů, ale i jejich zdrojů se stavem účetním. Není dostačující vést majetek pouze v účetní podobě, ale je nutné také zjišťovat, zda tato evidence souhlasí se skutečností⁴¹.

Inventarizace má zpravidla 3 fáze. Jedná se o fázi první, kdy se zjišťuje skutečný stav majetku a dluhů fyzickým porovnáním a dokladovou inventurou. Ve druhé fázi dochází k porovnávání zjištěného skutečného stavu majetku obce se stavem vedeném v účetnictví. V poslední třetí fázi inventarizace směřuje k vypořádání inventarizačních rozdílů, a pokud je nutné, pak také akceptování nápravných opatření⁴². Celý inventarizační proces zajišťuje inventarizační komise zpravidla tříčlenná. Může být ustanoveno více inventarizačních komisí, pak je jedna z komisí v postavení hlavní inventarizační komise a ostatní komise jsou dílčí. Hlavní komise plní zpravidla funkce koordinační, kontrolní a sumarizační.

3.4 Specifika nakládání s obecním majetkem

Při prodeji majetku obce musí orgán, který je o jeho prodeji oprávněn rozhodovat, schválit zveřejnění záměru o zamýšleném prodeji a zároveň určit i jeho kupní cenu. Dodržování přesného zákonného postupu je zásadní pro legitimní nabývání majetku novým vlastníkem. Pro zastupitele je důležité dbát na zákonem stanovená pravidla a dodržovat principy právního a demokratického státu⁴³.

Rozhodnutí zastupitelstva nebo rady obce o majetkové dispozici musí být přijato na řádně konaném veřejném zasedání zastupitelstva územního samosprávného celku. Nelze o něm rozhodovat na tzv. pracovních poradách členů zastupitelstva někdy nazývaných také jako neveřejná zasedání, která nejsou řádně svolána ani nejsou konána jako zasedání veřejná. Tato „zasedání nebo porady“ nemají povahu zasedání zastupitelstva, a tak ani „usnesení“, která by na nich byla přijata, nejsou možná považovat za relevantní rozhodnutí daného orgánu územního samosprávného celku (de iure se vůbec nejedná o rozhodnutí obecního

⁴¹ Havlan. P. Janeček. J. *Majetek územních samosprávních celků v teorii a praxi*. Leges.2015. ISBN: 978-80-7502-057-4, s. 158

⁴² Havlan. P. Janeček. J. *Majetek územních samosprávních celků v teorii a praxi*. Leges.2015. ISBN: 978-80-7502-057-4, s. 158

⁴³ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 57

orgánu, ale o právně irelevantní, nicotný akt; srov. Rozsudek krajského soudu v Plzni ze dne 30. 12. 2013, č. j. 30 A 42/2012-64)⁴⁴.

3.4.1 Záměr a jeho náležitosti

Povinnost přijmout a odpovídajícím způsobem zveřejnit záměr lze považovat za jednu z nejzásadnějších povinností obcí při nakládání s majetkem⁴⁵. Schválení přijetí záměru spadá v souladu s ust. § 102 odst. 3 zákona o obcích do tzv. zbytkové pravomoci rady obce.

Záměr obce disponovat obecní nemovitostí má právní povahu, kterou stanovuje § 39 odst. 1 zákona o obcích. Toto ustanovení obcím ukládá povinnosti v případě, kdy mají úmysl nemovitost prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat, vypůjčit nemovitou věc nebo právo stavby nebo je poskytnout jako výprosu a v případě úmyslu smluvně zřídit právo stavby k obecnímu pozemku, tento svůj záměr předem zveřejnit na úřední desce obecního úřadu po stanovenou dobu před takovým rozhodnutím neboli před uzavřením příslušné smlouvy⁴⁶. Účelem zveřejnění záměru je nezávazně informovat veřejnost o zamýšlených dispozicích a potencionálním zájemcům poskytnout možnost podat nabídku⁴⁷.

3.4.2 Zveřejnění záměru, místo a doba

U obcí, kde není volena rada, o zveřejnění záměru prodat majetek obce zpravidla rozhoduje zastupitelstvo obce nebo je tato pravomoc svěřena starostovi. Po rozhodnutí příslušného orgánu je nutné záměr zveřejnit na úřední desce obce. Je povinnost záměr vyvěsit jak na tzv. pevné úřední desce v obci, tak i na úřední desce elektronické. Je doporučeno informovat také způsobem v místě obvyklým např. hlášením v rozhlase, uveřejnění v místním tisku apod. Důležité je dodržet zákonné lhůty, které jsou pro tyto případy stanoveny na 15 dnů. V této lhůtě mohou podat zájemci podněty, žádosti a připomínky k zamýšlenému záměru obce.

Zveřejnění záměru není žádným způsobem závazné a obec není povinna s nemovitostí naložit způsobem uvedeným v záměru. Nelze jej považovat např. za návrh na

⁴⁴ Furek. A. Jirovec. T. Metodické doporučení k činnosti ÚSC. *Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5, s. 61

⁴⁵ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 61

⁴⁶ Furek. A. Jirovec. T. Metodické doporučení k činnosti ÚSC. *Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5, s. 42

⁴⁷ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 61

uzavření smlouvy, jako je tomu u vyhlášení obchodní veřejné soutěže. Zároveň slova „záměr obce“ neznamenají, že ona prvotní idea musí vzniknout v orgánech obce, vztahuje se to i na případ, kdy někdo projeví zájem třeba o pronájem obecního pozemku, i v takovém případě platí § 39.⁴⁸ Zveřejněním záměru obec zahajuje určité „výběrové řízení“ (které však nemá právní následky a nevztahuje se na něj zákon o zadávání veřejných zakázek ani jiná zákonná úprava), kterým vybírá subjekt či subjekty, s kterými bude nejvýhodnější uzavřít příslušnou smlouvu. Záměr by tak v ideálním případě měl plnit funkci podmínek, které musí zájemce o obecní nemovitost splnit. Zároveň obec v záměru může uvést účel, pro který nemovitost prodá, pronajme či daruje. Při zjišťování zájemců o koupi je třeba jasně vymežit základní kritéria pro výběr vhodného kupujícího a stanovit pořadí jejich důležitosti.⁴⁹

3.4.3 Výběr z nabídek

Obec může rozhodnout pouze na základě relevantní nabídky k zveřejněnému záměru. Pokud jsou podány nabídky, které zveřejněnému záměru nevyhovují, není je nutné předkládat oprávněnému orgánu k hodnocení a výběru. V případě prodeje majetku osobě, která byla vybrána ze skupiny zájemců o koupi buď formou výběrového řízení, nebo na základě jiné nabídky, je nutné v podkladech rozhodnutí uvést údaje o způsobu, průběhu, podmínkách a výsledku výběrového řízení. Jsou zde nutné informace i o opakovaném výběrovém řízení s uvedením důvodů opakování⁵⁰. Je vhodné, aby z podkladů jednoznačně vyplývalo, že o převáděný majetek prokazatelně neprojevíly zájem jiné organizační složky nebo příspěvkové organizace obce, jenž majetek převádí, tzn., že převáděný majetek nemohl být nijakým způsobem u této obce využit, tudíž zde nebyl ani žádný veřejný zájem jej v majetku této obce ponechat⁵¹. Vymezené podmínky kladené na zájemce (kupříkladu, že pozemky, na kterých se nachází vodní plocha, pronajme pouze osobě, která prokáže příslušná oprávnění k hospodaření) a účel (např. prodej pozemků za účelem výstavby rodinných domů) je obec při uzavírání smlouvy povinna dodržet. Uzavřená smlouva totiž musí odpovídat zveřejněnému záměru. Pokud by obec např. prodala nemovitosti osobě, která nesplnila podmínky kladené v záměru, mohlo by to ve svém důsledku znamenat odepření

⁴⁸ VEDRAL, Josef a kol. Zákon o obcích. Komentář. Praha : C. H. Beck, 2008. s. 238

⁴⁹ HAVLAN, Petr a kolektiv. Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. 2. aktualizované a podstatně doplněné vydání. Praha : Linde Praha, a.s., 2008. s. 180

⁵⁰ Havlan. P. Janeček. J. *Majetek územních samosprávních celků v teorii a praxi*. Leges.2015. ISBN: 978-80-7502-057-4, s. 233

⁵¹ Havlan. P. Janeček. J. *Majetek územních samosprávních celků v teorii a praxi*. Leges.2015. ISBN: 978-80-7502-057-4, s. 232

práva třetích osob k předložení jejich nabídek a „nezveřejnění“ správného záměru. Z tohoto porušení došlo i k neplatnosti uzavřené smlouvy. Vymezení podmínek, za nichž bude obec vybírat nejlepší nabídku, nebo např. lhůta pro zaslání nabídek, však v žádném případě nejsou nezbytnou náležitostí záměru. Tuto skutečnost potvrdil i Nejvyšší soud když judikoval, že zveřejněný záměr obce zcizit majetek ve vlastnictví obce nemusí obsahovat taxativní výčet podmínek, za nichž bude majetkoprávní úkon s uchazečem uzavřen.⁵²

3.5 Rozhodnutí orgánu obce o majetku

O uzavření smlouvy, případně realizaci jiného majetkového právního jednání obce musí rozhodnout či souhlasit příslušný orgán obce. Pokud ke schválení právního jednání příslušným orgánem obce nedojde, jedná se o neplatný právní akt. Takové jednání je od počátku absolutně neplatné. V zákoně o obcích je rozhodnutí o uzavření smlouvy svěřeno do pravomoci zastupitelstva a rady obce. Jiné orgány obce, zejména starosta nebo obecní úřad nemají v oblasti majetkového rozhodování zákonem stanovenou pravomoc. Pokud tyto orgány rozhodují, je to jen v případě, že jim toto oprávnění zastupitelstvo svým rozhodnutím ve specifickém případě svěřilo a zákon takové svěřeni nezakazuje⁵³. Pravomoc příslušného obecního orgánu rozhodnout o uzavření smlouvy se také vztahuje na rozhodování o změnách nebo dodatcích uzavřených smluv i na rozhodnutí o ukončení platnosti takové smlouvy. Příslušnost orgánu obce se vztahuje zároveň na smlouvy o smlouvách budoucích, popřípadě na dohody o narovnání, kde je třeba určit funkční příslušnost orgánu obce, jelikož je nutné zvážit, jaké nové závazky rozhodnutím mezi stranami vzniknou⁵⁴.

3.5.1 Orgány obce – pravomoci

Nejdůležitějším a nejvyšším orgánem každé obce je zastupitelstvo. Zastupitelstvo obce se skládá z členů. Počet zastupitelů je dán zákonem o obcích podle velikosti obce a musí být vymezen ještě před konáním voleb do zastupitelstev (85 dnů). V obcích do 500 obyvatel je stanoven počet členů zastupitelstev 5 – 15 členů, v obcích nad 500 obyvatel do 3000 obyvatel 7 – 15 členů. Postupně se pak počet členů zastupitelstev zvyšuje až v obcích nad 150 000 obyvatel kde je počet členů zastupitelstev 35 – 55 členů. Členem zastupitelstva

⁵² Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1932/2008

⁵³ Furek. A. Jirovec. T. Metodické doporučení k činnosti ÚSC. *Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5, s. 62

⁵⁴ Furek. A. Jirovec. T. Metodické doporučení k činnosti ÚSC. *Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5, s. 63

se stává zvolený kandidát, který na ustavujícím zasedání zastupitelstva obce složí zákonem předepsaný slib. Funkce člena zastupitelstva obce je veřejnou funkcí. Člen zastupitelstva obce nesmí být pro výkon funkce zkrácen na právech vyplývajících z jeho pracovního nebo jiného obdobného poměru⁵⁵. Členové zastupitelstva mohou být pro výkon funkce dlouhodobě uvolněni anebo svou funkci vykonávají jako neuvolnění. Za vykonávání těchto funkcí náleží členům odměna, která je stanovena prováděcím právním předpisem.

Člen zastupitelstva má v souladu s ust. § 82 zákona o obcích právo:

- předkládat zastupitelstvu obce, radě obce, výborům a komisím návrhy na projednání
- vznášet dotazy, připomínky a podněty na radu obce a její jednotlivé členy, na předsedy výborů, na statutární orgány právnických osob a příspěvkových organizací, jejichž zřizovatelem nebo zakladatelem je obec
- požadovat od zaměstnanců obce zařazených do obecního úřadu, jakož i od zaměstnanců právnických osob, které obec zřídila nebo založila, informace ve věcech, které souvisejí s výkonem jejich funkce

Zastupitelstvo obce rozhoduje ve věcech samostatné působnosti např.:

- schvaluje program rozvoje obce
- schvaluje rozpočet obce a závěrečný účet obce
- zřizuje trvalé a dočasné peněžní fondy obce
- zřizuje a zrušuje příspěvkové organizace a organizační složky obce, schvaluje jejich zřizovací listiny
- vydává obecně závazné vyhlášky obce
- navrhuje změny katastrálních území uvnitř obce, schvaluje dohody o změně hranic obce a o slučování obcí
- určuje, pro které funkce budou členové zastupitelstva obce uvolněni
- volí ze svých řad starostu, místostarosty a další členy rady obce a odvolávají je z těchto funkcí
- stanovují výši odměn neuvolněných členů zastupitelstva obce

V souladu s ustanoveními zákona o obcích se zastupitelstvo obce pravidelně schází na veřejných zasedáních. Veřejná jednání se konají nejméně jedenkrát za tři měsíce. Z jednání zastupitelstva se pořizuje zápis, který je k dispozici k nahlédnutí občanům obce. Právní

HANZL, Jan. *Územní samospráva*. Praha: Euroion Praha s. r. o. vydavatelství právnické ekonomické literatury, 2010. ISBN 978-80-7317-086-8, s. 55

předpis, který blíže upravuje podrobnosti zasedání zastupitelstva obce, se nazývá jednací řád.

Starosta

Dalším orgánem obce je starosta. Starosta zastupuje obec navenek. Starostu zastupuje místostarosta. Starostu a místostarostu volí zastupitelstvo obce z řad svých členů. Oba musí být občany České republiky. Za výkon své funkce odpovídají zastupitelstvu obce. Zastupitelstvo obce může zvolit více místostarostů. Starosta spolu s místostarostou podepisuje právní předpisy obce⁵⁶.

Starosta mimo jiné jmenuje a odvolává se souhlasem ředitele krajského úřadu tajemníka obecního úřadu (pokud je tato funkce stanovena) podle zvláštního právního předpisu, stanoví jeho plat. Bez souhlasu ředitele krajského úřadu je jmenování a odvolání tajemníka obecního úřadu neplatné. Dále starosta např.:

- odpovídá za včasné objednání přezkoumání hospodaření obce za uplynulý kalendářní rok
- plní úkoly zaměstnavatele podle zvláštních právních předpisů, uzavírá, ukončuje pracovní poměr zaměstnancům obce a stanoví jim plat podle zvláštních předpisů, pokud není v obci tajemník obecního úřadu
- může požadovat po Policii České republiky spolupráci při zabezpečení místních záležitostí veřejného pořádku
- odpovídá za informování veřejnosti o činnosti obce
- zabezpečuje výkon přenesené působnosti, tam kde není stanovena funkce tajemníka obecního úřadu

Starosta zpravidla svolává a řídí zasedání zastupitelstva obce a rady obce, podepisuje spolu s ověřovateli zápis z jednání zastupitelstva obce a zápis z jednání rady obce⁵⁷. Pokud je starosta ze své funkce odvolán nebo se funkce vzdal a není současně zvolen starosta nový, vykonává jeho pravomoc až do zvolení nového starosty.

V souladu se zákonem o obcích jsou stanoveny případy, kdy je z členů zastupitelstva volena rada obce, která je dalším orgánem obce.

⁵⁶ HANZL, Jan. *Územní samospráva*. Praha: Euroouion Praha s. r. o. vydavatelství právnické ekonomické literatury, 2010. ISBN 978-80-7317-086-8, s. 80

⁵⁷ HANZL, Jan. *Územní samospráva*. Praha: Euroouion Praha s. r. o. vydavatelství právnické ekonomické literatury, 2010. ISBN 978-80-7317-086-8, s. 79

Rada obce

Rada obce je výkonným orgánem obce v oblasti samostatné působnosti. Ze své činnosti se zodpovídá zastupitelstvu obce. V oblasti přenesené působnosti přísluší radě rozhodovat, pouze stanoví-li tak zákon. V obci, kde se rada nevolí, vykonává tuto pravomoc starosta, pokud zákon nestanoví jinak⁵⁸. Radu obce tvoří starosta, místostarosta a další členové rady, kteří jsou voleni z řad členů zastupitelstva obce. Počet členů rady obce musí být lichý a činí nejméně 5 a nejvýše 11 členů, přičemž nesmí přesahovat jednu třetinu počtu členů zastupitelstva obce. Rada obce se nevolí v obcích, kde počet členů zastupitelstva obce má méně než 15 členů⁵⁹. Rada obce se schází ke svým jednáním podle potřeby. Její schůze jsou neveřejné. Rada obce pořizuje ze svého jednání zápis. Tento zápis je uložen u obecního úřadu a je určen k nahlédnutí členům zastupitelstva obce⁶⁰.

Radě obce je podle § 102 zákona o obcích např. vyhrazeno:

- zabezpečovat hospodaření obce podle schváleného rozpočtu, provádět rozpočtová opatření v rozsahu stanoveném zastupitelstvem obce
- plnit vůči právnickým osobám a organizačním složkám založeným nebo zřízeným zastupitelstvem obce, s výjimkou obecní policie, úkoly zakladatele nebo zřizovatele podle zvláštních právních předpisů, nejsou-li vyhrazeny zastupitelstvu obce
- vydávat nařízení obce
- stanovit rozdělení pravomocí obecního úřadu, zřizovat a zrušovat odbory a oddělení obecního úřadu
- stanovit celkový počet zaměstnanců obce obecního úřadu a v organizačních složkách obce
- stanovit pravidla pro přijímání a vyřizování petic a stížností
- schvalovat organizační řád obecního úřadu

Rada obce vykonává svou činnost v souladu s ust. § 102 a) i po skončení funkčního období zastupitelstva obce až do zvolení nové rady obce nebo do zvolení starosty, pokud se rada obce nevolí.

⁵⁸ HANZL, Jan. *Územní samospráva*. Praha: Eurouion Praha s. r. o. vydavatelství právnícké ekonomické literatury, 2010. ISBN 978-80-7317-086-8, s. 73

⁵⁹ HANZL, Jan. *Územní samospráva*. Praha: Eurouion Praha s. r. o. vydavatelství právnícké ekonomické literatury, 2010. ISBN 978-80-7317-086-8, s. 74

⁶⁰ HANZL, Jan. *Územní samospráva*. Praha: Eurouion Praha s. r. o. vydavatelství právnícké ekonomické literatury, 2010. ISBN 978-80-7317-086-8, s. 75

Obecní úřad

Obecní úřad tvoří starosta, místostarosta, popř. místostarostové, tajemník obecního úřadu, pokud je tato funkce zřízena a zaměstnanci obce, kteří jsou zařazeni do obecního úřadu. V čele obecního úřadu stojí starosta⁶¹. Obecní úřad v oblasti samostatné působnosti plní úkoly, které mu uložilo zastupitelstvo obce nebo rada obce. Zároveň pomáhá výborům a komisím v jejich činnosti a rozhoduje v případech stanovených zákonem o obcích nebo jiným zvláštním předpisem. V oblasti přenesené působnosti vykonává obecní úřad ty úkoly, které mu určuje zákon o obcích nebo jiný zvláštní právní předpis na území své obce, která je tak zákonem nazývána správním obvodem⁶². Velmi důležité je také označování dokumentů a písemností vydávaných orgány obce.

Každá písemnost vyhotovená v samostatné působnosti obce se v záhlaví označuje slovem OBEC zároveň s uvedením názvu obce a orgánem, který písemnost vydal. Také každá písemnost vydávaná orgánem obce v přenesené působnosti s výjimkou nařízení obce se v záhlaví označí slovy OBECNÍ ÚŘAD a opět se zároveň uvede název obce. Obce mohou používat razítko obce v případech, kdy není zákonem povinně stanoveno používání úředního razítka s malým státním znakem⁶³.

3.5.2 Pravomoci orgánů obcí I. typu, kde není volena rada

V obcích I. typu, kde je zastupitelstvo méně jak 15-ti členné, se nevolí rada. Podle § 99 odst. 2 zákona o obcích vykonává v obcích, kde není volena rada většinu jejich pravomocí starosta obce, na zastupitelstvo přechází rozhodování pouze v některých případech⁶⁴. Starosta takové obce je proto oprávněn činit veškerá majetkoprávní ujednání v souladu s ust. § 102 odst. 3 zákona o obcích. Jedná se např. o uzavření smlouvy o nájmech, pachttech či výpůjčkách, smlouvy o dílo. V tomto případě se jedná o tzv. výkon vyhrazené i zbytkové pravomoci, které u obcí, kde není volena rada, přechází na starostu, avšak si tyto pravomoci může vyhradit zastupitelstvo obce⁶⁵. Rozhodnutí starosty nejsou v praxi uskutečněna

⁶¹ HANZL, Jan. *Územní samospráva*. Praha: Euroiion Praha s. r. o. vydavatelství právnické ekonomické literatury, 2010. ISBN 978-80-7317-086-8, s. 84

⁶² HANZL, Jan. *Územní samospráva*. Praha: Euroiion Praha s. r. o. vydavatelství právnické ekonomické literatury, 2010. ISBN 978-80-7317-086-8, s. 45

⁶³ HANZL, Jan. *Územní samospráva*. Praha: Euroiion Praha s. r. o. vydavatelství právnické ekonomické literatury, 2010. ISBN 978-80-7317-086-8, s. 85

⁶⁴ Furek, A. Jirovec, T. Metodické doporučení k činnosti ÚSC. *Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5, s. 64

⁶⁵ SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 64

zvláštním opatřením, ale jsou implicitně obsažena v projevu vůle jménem obce, a tudíž v aktu uzavření smlouvy⁶⁶. To znamená, že rozhodnutí o uzavření smlouvy a samotné uzavření smlouvy, jinak řečeno její podpis, splývají do jednoho okamžiku.⁶⁷

3.6 Závazky z právního jednání

Tato právní úprava je dána občanským zákoníkem v části zahrnující relativní majetková práva. Stejně tak jako fyzické osoby mohou i obce, pokud projeví vůli a splní všechny zákonné povinnosti, uzavřít smlouvy. Jedná se o smlouvy kupní, darovací, směnné, kterými dochází k převedení majetku do vlastnictví jiného vlastníka. Také mohou být uzavírány smlouvy, kdy se věc, ať již movitá či nemovitá, přenechá k užití jinému oprávněnému subjektu. V tomto případě jsou pak uzavírány např. smlouvy o nájmu, pachtu, výpůjčce, výprose, úvěru či zápůjčce.

3.6.1 Smlouvy o převodu vlastnictví

Smlouva kupní

Tato smlouva se používá při převodu vlastnického práva mezi prodávajícím, kterému vzniká povinnost odevzdat kupujícímu předmět koupě a kupujícím, kterému vzniká povinnost předmět koupě převzít a zaplatit za něj prodávajícímu dohodnutou kupní cenu. Každá kupní smlouva na základě vzájemně domluvených podmínek specifikuje další práva a povinnosti smluvních stran.⁶⁸

Nejdůležitější je povinnost prodávajícího konkrétně a detailně specifikovat všechny vady nemovitosti, a to jak faktické, tak právní.

Smlouva darovací

Darováním je v souladu s občanským zákoníkem myšleno dobrovolné a bezúplatné převedení vlastnického práva nějaké věci na jinou osobu. Může se jednat o věc nemovitou (např. dům, pozemek), movitou, hmotnou, ale i nehmotnou (např. obchodní tajemství nebo pohledávka).

⁶⁶ Furek. A. Jirovec. T. Metodické doporučení k činnosti ÚSC. *Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5, s. 64

⁶⁷ SMO ČR. *Průručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4, s. 64

⁶⁸ Fermakleři online.[online]. [cit. 2022-01-25]. Dostupné z WWW <https://fermakleri.cz/blog/kupni-smlouva-na-nemovitost>

Podmínkou darování je skutečnost, že dárce tuto věc vlastní a může toto vlastnictví převést na někoho jiného. Z tohoto ustanovení vyplývá, že dárce nemůže darovat věc, která není v jeho vlastnictví.

Darování, které zakládá právní vztah mezi dárce a obdarovaným, je zakotven v občanském zákoníku v § 2055–2078 a realizuje se prostřednictvím darovací smlouvy.⁶⁹

Smlouva směnná

Dalším ze smluvních závazkových vztahů, které upravuje občanský zákoník je směna. V tomto smluvním vztahu dochází k převodu vlastnického práva k nemovitosti výměnou za závazek druhé smluvní strany převést vlastnické právo k jiné nemovitosti. Směnná smlouva musí mít v souladu s občanským zákoníkem písemnou formu.

Směna se řídí ustanoveními § 2184 a násl. občanského zákoníku. Pro tento smluvní typ se také v přiměřeném rozsahu aplikují ustanovení o kupní smlouvě s tím, že se každá ze stran považuje ohledně nemovité věci, kterou směnou dává, za stranu prodávající, a ohledně nemovité věci, kterou přijímá, za stranu kupující.⁷⁰

Závazek, který vzniká prostřednictvím směnné smlouvy, je závazek na sebe vzájemně převést vlastnické právo k předem určeným věcem. Podstata směny je velmi podobná jako při koupi. Rozdílně od koupě však protihodnotu obchodu nepředstavují peníze, ale nějaká jiná věc. Jedná se o výměnu věci za věc jinou.

3.6.2 Smlouvy o přenechání věci do užívání jiného oprávněného

Smlouva o nájmu nebo pachtu

Smlouva na pronájem zemědělských pozemků byla s účinností občanského zákoníku v roce 2014 nahrazena pachtovní smlouvou. V rámci této smlouvy se pachtýř (nájemce) zavazuje pachtovateli (pronajímatel) vyplácet pachtovné, a to formou finanční odměny či poskytnutím poměrné části výnosu z věci.

Pacht – jedná se o smluvní vztah založený na aktivním využívání zemědělské půdy, kterou vlastní pachtovatel. Pozemky musejí být podle pachtovní smlouvy obhospodařovány a jsou pronajaté za úplatu. Vzniklý výnos si ponechává pachtýř.

⁶⁹ Občanský zákoník. Ministerstvo spravedlnosti ČR [online]. [cit. 2022-01-25]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/smluvni-pravo>

⁷⁰ Nemovitostní portál.cz. Právní služby online. [online]. [cit. 2022-01-25]. Dostupné z WWW: <http://nemovitostniportal.cz>

Pachtovné - finanční výnos pachtovatele, který získává za určité období, kdy pronajímá zemědělské pozemky pachtýři.⁷¹

Zjednodušeně lze pacht označit za speciální pronájem nemovitostí, ze kterého má pachtýř za zušlechťování pozemků užitek.

Zásadní rozdíl mezi nájmem a pachtem je ten, že ve smluvním vztahu nájem znamená pouze možnost užívat, avšak při pachtu se o pronajaté nemovitosti pachtýř stará tzn., užívá, ale vzniklé užitky jsou vlastnictvím pachtýře.

Smlouva o výpůjčce

Smlouvu o výpůjčce upravuje občanský zákoník v ustanoveních § 2193 až § 2200. Spočívá v tom, že půjčitel přenechává dočasně a bezúplatně vypůjčiteli nezuživatelnou věc. Půjčitelem je vlastník věci, který se rozhodne, že umožní jiné osobě, vypůjčiteli, používání věci. Půjčitel i vypůjčitel mohou být fyzické i právnické osoby.

Uzavřít lze smlouvu o **výpůjčce movité věci**, ale i smlouvu o výpůjčce bytu či pozemku nebo jiné **nemovitosti**. Forma smlouvy není zákonem stanovena. Z toho vyplývá, že může být učiněna písemně, ústně i jednáním stran (konkludentně), a to i v případě, že se jedná o nemovitost. Mezi specifika smlouvy patří její **dočasnost**. Doba vypůjčení sice nemusí být stanovena konkrétním datem, ale může být také vázána na objektivně zjistitelnou skutečnost, ze které lze zjistit, kdy výpůjčka skončí.

Pokud není doba vypůjčení stanovena, jedná se o výpůjčku na dobu neurčitou. V tomto případě je nutné, aby byl sjednán účel, pro který se má věc užívat. Po splnění účelu musí vypůjčitel věc bez zbytečného odkladu vrátit.⁷²

⁷¹ Advokátní kancelář Králík – Pavlík. Odborný článek. [online]. [cit. 2022-01-25]. Dostupné z WWW: <https://Co-je-pachtovni-smlouva-a-jeji-vyuziti-v-praxi/kralik-pavlik.cz>

⁷² Smlouva o výpůjčce: jak se liší od jiných smluv, práva a povinnosti stran [online]. [cit. 2022-01-25]. Dostupné z WWW: <https://muj-pravnik.cz>

4 Vlastní práce

Aplikační část diplomové práce bude rozdělena do dvou oddílů, v prvním bude analyzována problematika majetku obcí na základě rozboru platné právní úpravy, která bude zpracována na podkladě výsledků odpovědí starostek vybraných obcí získaných formou částečně řízeného rozhovoru doplněného o údaje ze zasláního dotazovacího šetření.

Ve druhém oddílu vlastní práce bude provedena komparace základních závazkových vztahů ve spojitosti k majetku zkoumaných obcí, které se vyskytují nejčastěji a s jimiž bývají největší problémy. Bude vyhodnoceno, jak se obce k majetku staví jako správce, jaké jsou její povinnosti obce z hlediska zákona o obcích, občanského zákoníku, ale i účetní evidence.

Autorka navazuje vlastní prací obsahující stěžejní data o zkoumaných obcích. Aktuální informace charakterizující jednotlivé porovnávané obce budou čerpány z webových stránek vybraných obcí, dalším zdrojem bude informační portál Českého statistického úřadu. Pro zajištění komplexního přehledu o obcích podílejících se na výzkumu, budou vytvořeny tabulky se základními rozpočtovými příjmy a výdaji za posledních pět let. Údaje budou uvedeny ve skutečných hodnotách nikoliv v rozpočtovaných, aby bylo patrné, s jakým reálným objemem finančních prostředků tyto obce hospodaří.

4.1 Charakteristika zkoumaných obcí

Pro výzkum týkající se majetku obcí byly autorkou vybrány tři obce srovnatelné rozlohy a o počtu přibližně 500 obyvatel. Zvoleny byly obce I. stupně v okrese Kutná Hora ve Středočeském kraji. Konkrétní výzkum byl veden v obcích Čestín, Vavřinec a Zbizuby.

Tyto obce jsou základními správními jednotkami s nejomezenějšími pravomocemi a nejužším výkonem státní správy, nenachází se v nich matriční ani stavební úřad, jejich obecní úřady nejsou tvořeny žádnými odbory podle správních činností. Na těchto obecních úřadech není ustanovena funkce tajemníka. Zastupitelstva nevolí ze svých členů radu, jelikož jsou pouze 9-ti členná. V čele vybraných obcí jsou ve funkci starosty ženy, což sice nebylo záměrem autorky, ale pro splnění kritérií, která si pro zkoumání stanovila, vyhovovaly právě obce v čele se starostkami. Obce splňující podmínky výzkumu jsou z Mikroregionu Uhlířskojoanovicko a Střední Posázaví. V tomto regionu, který si autorka vybrala pro svou práci, je 20 obcí a ve 12 z členských obcí stojí v čele obce žena.

Krajský úřad příslušný pro vybrané obce je Krajský úřad Středočeského kraje se sídlem v hlavním městě Praze. Obcí s rozšířenou působností je město Kutná Hora a pověřeným úřadem pro zkoumané obce je Městský úřad Uhlířské Janovice, který je zároveň i registračním úřadem na úseku voleb.

4.1.1 Čestín

Původní název obce zněl kolem roku 1265 Čestín Kostel. První písemné zmínky o obci jsou z roku 1318. V roce 1398 zde byla vystavena tvrz a počátkem 16. století získal Čestín i městská práva. Dominantou obce je kostel sv. Petra a Pavla a zámek⁷³. V současné době má obec Čestín ve svém správním obvodu devět místních částí, jsou to Čentice, Čenovice, Čestín, Kamenná Lhota, Kasanice, Kněž, Milotice, Morány a Polipsy. V obci je trvale hlášeno 420 obyvatel. Průměrný věk obyvatel je 45,1 let. Rozloha obce je dle dostupných informací 3255 ha. Zastupitelstvo obce je devítičlenné, starostka je pro výkon funkce dlouhodobě uvolněna.

Obecní úřad je tvořen starostkou, účetní a technickým pracovníkem. Obec má na svém území dětskou skupinu, jíž je zřizovatelem. Dětskou skupinu navštěvuje 12 dětí a 2 pedagogičtí pracovníci 1 pracovník je nepedagogický. Obec provozuje knihovnu. Pronajímá 5 bytových jednotek.

V části obce je vybudován veřejný vodovod a dešťová kanalizace. V současné době je v obci řešen problém s odváděním splaškových vod. Modernizováno bylo veřejné osvětlení a rekonstruováno mnoho místních komunikací.

V obci působí Sokol, SDH, Myslivecké sdružení.

Pro přehlednost, s jakými finančními prostředky zkoumaná obec hospodaří, je níže tabulka základních příjmů a výdajů za posledních 5 let.

⁷³ Oficiální stránky obce. *Obec Čestín*. [online]. [cit. 2021-03-02]. Dostupné z WWW: <https://www.cestin.cz/obec-7/o-obci>

Tabulka 1 - Přehled rozpočtů obce Čestín 2016 - 2020

rozpočet	2020 v tis. Kč	2019 v tis. Kč	2018 v tis. Kč	2017 v tis. Kč	2016 v tis. Kč
Příjmy	12 282	11 754	11 877	9 045	10 164
DP	8 564	9 014	8 644	8 138	8 179
NP	1 033	644	629	695	1 758
KP	240	1 301	9	104	10
PT	2 446	796	2 593	107	215
Výdaje	8 645	7 964	14 375	5 350	10 426
BV	7 628	7 778	11 504	4 855	9 569
KV	1 017	178	2 871	494	857

Zdroj: <https://www.czso.cz/> a vlastní zpracování, 2021

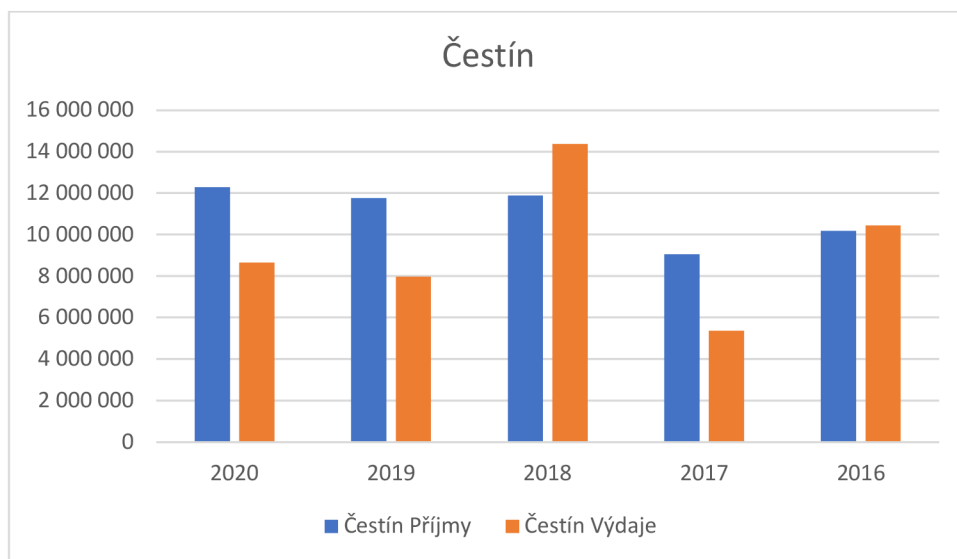
Legenda k tabulce č. 1:

DP – daňové příjmy, NP – nedaňové příjmy,
KP – kapitálové příjmy,

PT – přijaté transfery, BV – běžné výdaje,
KV – kapitálové výdaje

Pro lepší přehlednost je níže uvedeno také grafické znázornění celkových příjmů a výdajů obce Čestín za posledních 5 let.

Graf 1- Přehled příjmů a výdajů obce Čestín v období 2016 - 2020



Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu vyplývá, že příjmy obce Čestín jsou zpravidla vyšší nežli výdaje, výjimkou je rok 2018, kdy byla příjmová strana nižší nežli výdajová. Vyšší příjmy v roce 2019 ovlivnily přijaté dotace a v roce 2020 vyšší daňové příjmy. Naopak nejnižší daňové příjmy v roce 2017 byly z důvodu nového uzpůsobení přerozdělování daní v rámci rozpočtového určení daní. Tento systém nezohledňuje katastrální výměru, a naopak zohlednil školská zařízení a počet žáků v nich. Čestín tak byl jednou z mála malých obcí, které nový systém

rozdělování daňových výnosů do rozpočtu poškodil. Propad daňových příjmů se dostal pod hranici příjmů v roce 2016.

Z rozpočtu je možné získat také data, která zobrazují příjmy tvořené příjmy z majetku. Těmito příjmy jsou příjmy nedaňové a příjmy kapitálové. V níže uvedené tabulce jsou údaje za pětileté období.

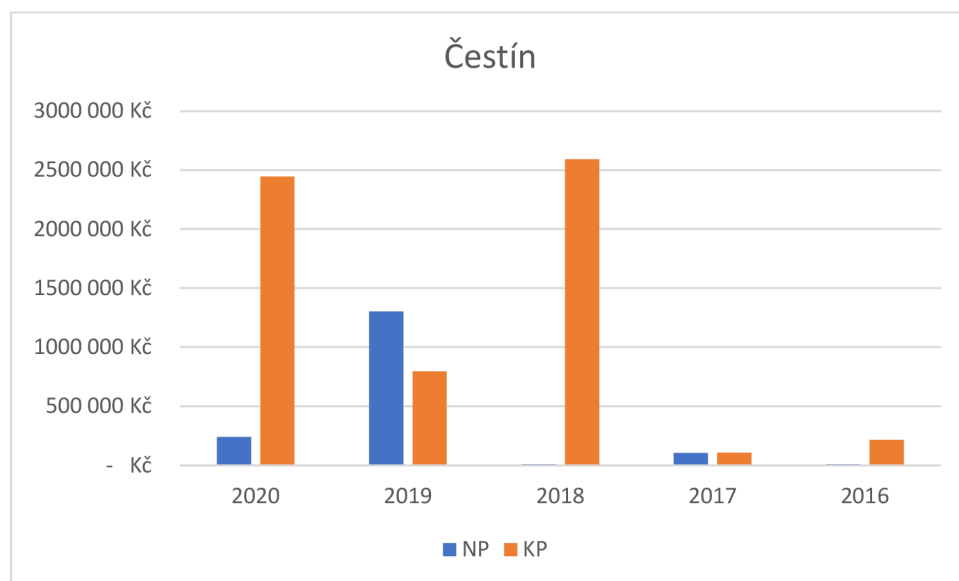
Tabulka 2 - Přehled příjmů z majetku - obec Čestín

Čestín	2020	2019	2018	2017	2016	Celkem
NP	240 000 Kč	1 301 000 Kč	9 000 Kč	104 000 Kč	10 000 Kč	1 664 000 Kč
KP	2 446 000 Kč	796 000 Kč	2 593 000 Kč	107 000 Kč	215 000 Kč	6 157 000 Kč
Celkem	2 686 000 Kč	2 097 000 Kč	2 602 000 Kč	211 000 Kč	225 000 Kč	7 821 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Lépe viditelné rozdíly příjmů z majetku jsou uvedeny v následujícím grafu. U obce Čestín jsou jednoznačně vyšší příjmy kapitálové.

Graf 2 - Majetkové příjmy v obci Čestín



Zdroj: vlastní zpracování

Výše majetku obce v účetních výkazech je uvedena v následující tabulce. Z tabulky je zřejmé navýšení majetku v letech 2018 a 2019, naopak ke snížení účetní hodnoty majetku došlo v roce 2020.

Tabulka 3 - Účetní hodnota majetku obce Čestín

Čestín	2020	2019	2018
	61 073 275 Kč	61 480 868 Kč	61 263 295 Kč

Zdroj: rozvahy a vlastní zpracování

Z grafu je také patrný pokles hodnoty majetku obce, k tomu došlo z důvodu pozastavení investic do majetku zapříčiněného pandemií vyvolanou onemocněním Covid-19 v roce 2020.

Graf 3 - Účetní hodnota obecního majetku – obec Čestín



Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce a grafu jsou uvedeny účetní hodnoty majetku nemovitého, který zahrnuje budovy a stavby, pozemky a hmotné movité věci, kam patří stroje a zařízení. V účetní evidenci jsou vedeny v účtové třídě 0. Jedná se konkrétně o třídu 018 – drobný dlouhodobý nehmotný majetek, 019 – ostatní dlouhodobý nehmotný majetek, 021 - stavby, 022 – samostatné hmotné movité věci a soubory hmotných movitých věcí, 028 – drobný hmotný movitý majetek.

4.1.2 Vavřinec

První písemné zmínky o obci jsou z roku 1318. Obec Vavřinec se třemi částmi Chmeliště, Vavřinec a Žišov, tak jak ji v dnešní podobě známe, nemá dlouhou historii. Tyto obce se spojily až v roce 1960, do té doby byl Vavřinec samostatnou obcí a Chmeliště se Žišovem druhou samostatnou obcí.⁷⁴

V současné době má obec 568 obyvatel. Průměrný věk trvale hlášených obyvatel je 40,4 let. Rozloha celé obce je 1068 ha. Obcí protéká říčka Výrovka, která se vlévá do Labe. Na území obce se nacházejí tři rybníky, z nichž Vavřinecký rybník s rozlohou 97 ha je největším rybníkem ve Středočeském kraji. V obci jsou dva kostely, ve Vavřinci je kostel sv. Vavřince a v Žišově kostel sv. Mikuláše.

I přesto, že se jedná o obec I. stupně, je zde technická infrastruktura na dobré úrovni. Části obce Chmeliště a Žišov mají veřejný vodovod, splaškovou i dešťovou kanalizaci, pro část Vavřinec jsou dokončovány projekční práce na vybudování této infrastruktury a bude požádáno o dotace ve spolupráci s provozovatelem těchto inženýrských sítí.

Obec je zřizovatelem Mateřské školy Vavřinec s kapacitou 39 dětí.

Obecní úřad Vavřinec tvoří starostka, účetní a technickohospodářský pracovník. Na sezónní práce a úklid obce jsou zaměstnáváni veřejně prospěšní pracovníci z Úřadu práce.

Obec Vavřinec hospodaří s ročním rozpočtem kolem 10 mil. Kč, základní přehled finančních prostředků z období 2016 – 2020 je uveden v následující tabulce.

Tabulka 4 - Přehled rozpočtů obce Vavřinec 2016 - 2020

Rozpočet	2020 v tis. Kč	2019 v tis. Kč	2018 v tis. Kč	2017 v tis. Kč	2016 v tis. Kč
Příjmy	15 239	11 489	14 082	9 089	10 759
DP	8 852	9 173	8 569	8 264	7 215
NP	1 075	371	351	327	316
KP	98	0	0	0	1 612
PT	5 213	1 945	5 160	497	1 615
Výdaje	14 456	15 231	9 052	10 489	9 263
BV	7 559	5 966	5 657	5 080	6 106
KV	7 722	9 265	3 395	5 409	3 157

Zdroj: <https://www.czso.cz/> a vlastní zpracování, 2021

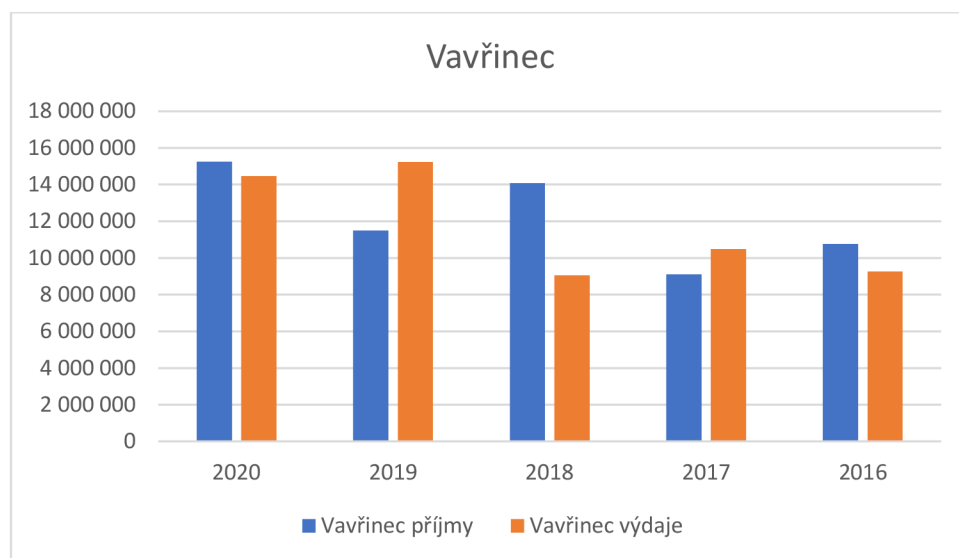
Legenda k tabulce č. 4: DP – daňové příjmy,
NP – nedaňové příjmy, KP – kapitálové příjmy,

PT – přijaté transfery, BV – běžné výdaje,
KV – kapitálové výdaje

⁷⁴ Oficiální stránky obce. *Obec Vavřinec*. [online]. [cit. 2021-03-02]. Dostupné z WWW: <https://www.ou-vavrinec.cz>

Také u obce Vavřinec jsou tabulkové hodnoty převedeny do grafického znázornění. Uvedené hodnoty významných příjmových a výdajových položek jsou za období let 2016 – 2020.

Graf 4- Přehled příjmů a výdajů obce Vavřinec za období 2016 - 2020



Zdroj: vlastní zpracování

V rozpočtu obce Vavřinec jsou příjmy vyšší nežli výdaje v letech 2016, 2018 a 2020. V roce 2016 se na navýšení příjmů podílely dotační finance a také prodej dlouhodobého obecního majetku v podobě pozemků určených pro výstavbu domů určených k bydlení. Rok 2018 byl pro obec pozitivní při naplnění příjmů o transfery ve výši více jak 5 mil. Kč. Obdobná výše přijatých transferů do rozpočtu byla také v roce 2020. Roky 2017 a 2019 byly bohaté na kapitálové výdaje, kterými byly významné investice do majetku obce. Jak vyplývá z grafu, je vhodné, aby obce pro zhodnocení majetku dotačních prostředků využívaly.

Tabulka s přehledem příjmů z majetku tvořená nedaňovými a kapitálovými příjmy je sestavena z dat z pětiletého období ohraničeného roky 2016 – 2020.

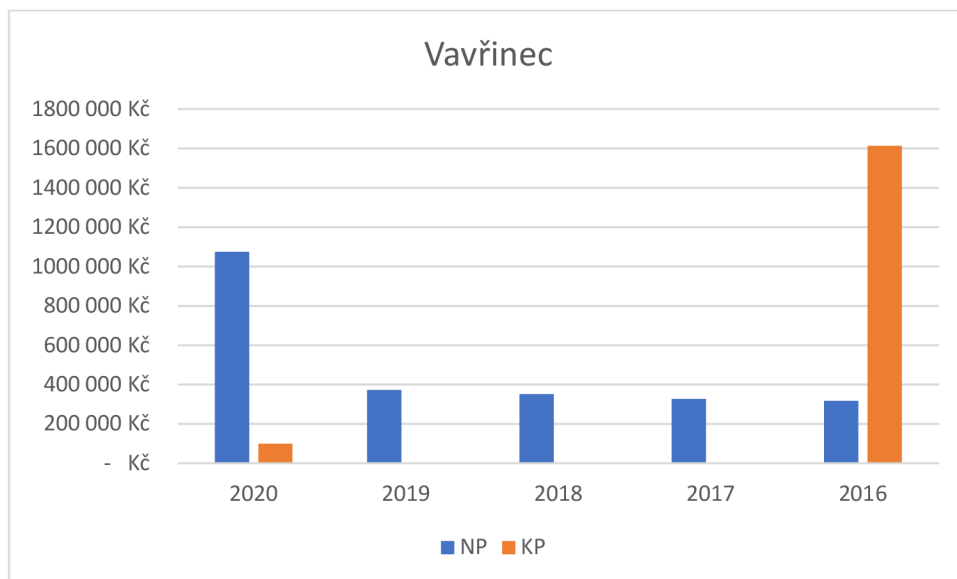
Tabulka 5 - Přehled příjmů z majetku - obec Vavřinec

Vavřinec	2020	2019	2018	2017	2016	Celkem
NP	1 075 000 Kč	371 000 Kč	351 000 Kč	327 000 Kč	316 000 Kč	2 440 000 Kč
KP	98 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1 612 000 Kč	1 710 000 Kč
Celkem	1 173 000 Kč	371 000 Kč	351 000 Kč	327 000 Kč	1 928 000 Kč	4 150 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Tabulkové údaje jsou převedeny do grafického znázornění. U obce Vavřinec naopak převládají příjmy z majetku v třídě nedaňové, příjmy kapitálové jsou výrazné v roce 2016, kdy obec prodávala dlouhodobý majetek, kterým byly pozemky určené územním plánem pro výstavbu rodinných domů. Rok 2016 byl posledním rokem prodeje těchto pozemků. V následujících letech obec takto výrazný prodej majetku neuskutečnila.

Graf 5 - Majetkové příjmy v obci Vavřinec



Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce níže je uvedena celková účetní hodnota majetku obce Vavřinec. Období let 2018 – 2020. Z tabulky je patrný nárůst majetku obce. Majetek za toto období vzrostl o 15 003 443 Kč, jednalo se zejména o investice do rekonstrukce a zateplení budovy obecního úřadu ve Vavřinci, výstavby chodníků a celkové rekonstrukce víceúčelové budovy v části obce Chmeliště a vybudování vodovodu v části obce Žišov. V této obci se pandemická krize ve sledovaném období neprojevila. Obec měla projekty připravené a vysoutěžené dodavatele.

Tabulka 6 - Účetní hodnota majetku obce Vavřinec

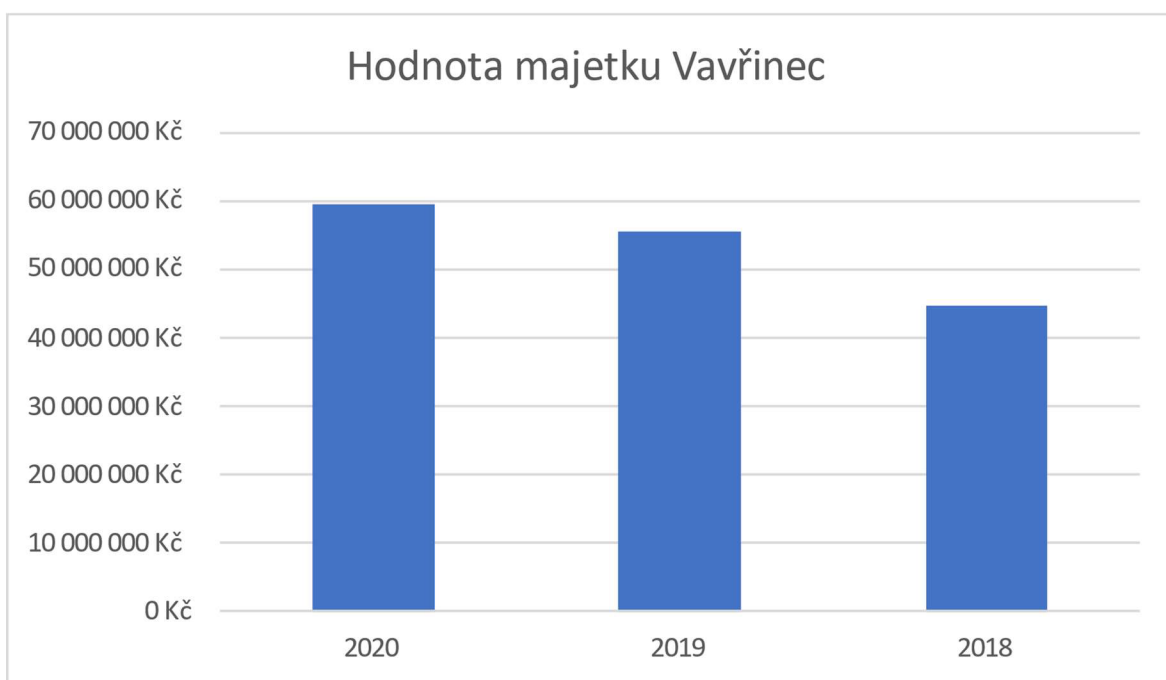
Vavřinec	2020	2019	2018
	59 667 411 Kč	55 451 485 Kč	44 663 968 Kč

Zdroj: účetní výkazy, rozvahy, vlastní zpracování

Nárůst hodnoty majetku obce je zřejmý také v grafickém znázornění. Znázorněna je hodnota majetku dle účetního rozdělení, tj. dle účetní třídy 0.

Od roku 2018 do roku 2020 byl majetek obce navýšen o více jak 15 mil. Kč, což tvoří v procentuálním vyjádření navýšení majetku o 25 % v roce 2020 v porovnání s rokem 2018. K navýšení majetku došlo zejména vybudováním vodovodu v části obce a rekonstrukcí budovy obecního úřadu a mateřské školy spojenou se zateplením a změnou vytápění.

Graf 6 - Účetní hodnota obecního majetku – obec Vavřinec



Zdroj: vlastní zpracování

Obec plánuje i nadále zvyšovat hodnotu svého majetku. Má připraveny investiční projekty na zhodnocení stávajícího majetku i na rozšíření obecního majetku. Významný prodej majetku obce není v dlouhodobé perspektivě plánován.

Obec Vavřinec má ze zkoumaných obcí nejvyšší nárůst majetku za sledované období.

4.1.3 Zbizuby

Třetí zkoumanou obcí je Obec Zbizuby. Obec Zbizuby leží 8 km od Uhlířských Janovic směrem na Kácov, v malém údolí, z něhož vytéká bezejmenný potok do řeky Sázavy. První písemná zmínka o obci pochází z roku 1295. Po vzniku Československé republiky v roce 1918 se Zbizuby staly samostatnou obcí⁷⁵. V současnosti se obec skládá z místních částí Hroznice, Koblasko, Makolusky, Nechyba, Vestec, Vlková, Vranice a Zbizuby. Rozloha obce je 1939 ha. Obec má ve všech svých částech celkem 464 obyvatel s průměrným věkem 43 let. Zastupitelstvo obce Zbizuby má také 9 členů, a i zde je funkce starostky po několika volebních obdobích vykonávána jako dlouhodobě uvolněná.

Obec nemá žádnou příspěvkovou organizaci. Pronajímá 18 bytových jednotek.

V této obci je technická infrastruktura na velmi dobré úrovni. Tvoří ji rozsáhlá síť místních komunikací a veřejného osvětlení, nově vybudovaná tlaková kanalizace, kterou si obec zatím provozuje sama. V plánu je rozsáhlá akce, kterou je vybudování veřejného vodovodu ve všech svých částech s výjimkou části obce Nechyba.

Obecní úřad, tak jako u předešlých dvou obcí tvoří starostka, účetní a technický pracovník. V obci není žádné zařízení pro děti. Na území obce působí SDH, TJ Vlková, Myslivecké sdružení a Sokol.

V následující tabulce je uveden pětiletý přehled skutečných příjmů a výdajů obce Zbizuby. Pro přehlednost jsou příjmy a výdaje zaznamenány v základním rozdělení ve větších celcích příjmové a výdajové strany, tzv. rozdělení do tříd.

Tabulka 7 - Přehled rozpočtů obce Zbizuby 2016 - 2020

Rozpočet	2020 v tis. Kč	2019 v tis. Kč	2018 v tis. Kč	2017 v tis. Kč	2016 v tis. Kč
Příjmy	14 788	11 271	10 330	15 540	12 361
DP	8 275	8 502	7 936	7 151	6 367
NP	1 026	1 111	1 257	824	772
KP	1 812	983	374	269	314
PT	3 675	621	762	7 294	4 906
Výdaje	8 919	8 801	10 381	19 077	10 126
BV	4 947	6 050	5 749	3 975	3 818
KV	3 972	2 751	4 632	15 102	6 308

Zdroj: <https://www.czso.cz/> a vlastní zpracování, 2021

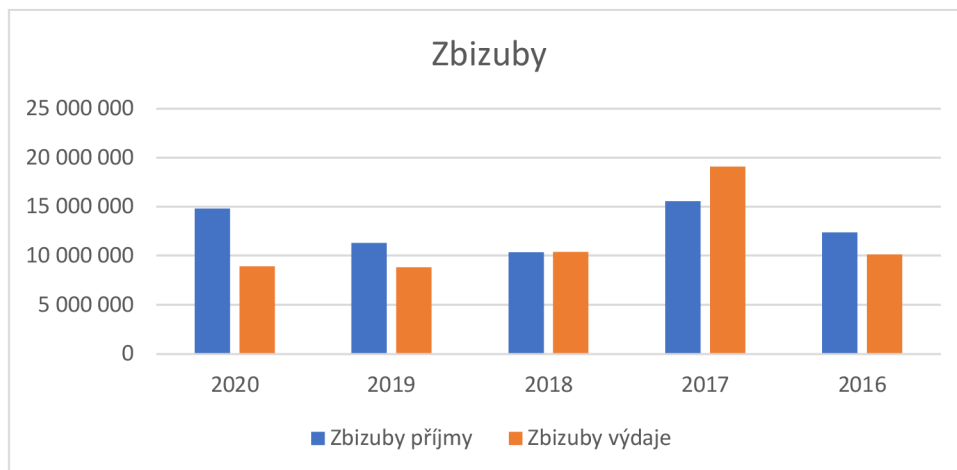
Legenda k tabulce č. 7: DP – daňové příjmy,
NP – nedaňové příjmy, KP – kapitálové příjmy,

PT – přijaté transfery, BV – běžné výdaje,
KV – kapitálové výdaje

⁷⁵ Oficiální stránky obce. *Obec Zbizuby*. [online]. [cit. 2021-03-02]. Dostupné z WWW: <https://www.zbizuby.cz/obec/historie-a-soucasnost-obce>

Grafické znázornění celkových příjmů a výdajů obce Zbizuby je stejné jako u předešlých dvou zkoumaných obcí. Shodné je i pětileté období ohraničené roky 2016 – 2020.

Graf 7 - Přehled příjmů a výdajů obce Zbizuby za období 2016 - 2020



Zdroj: vlastní zpracování

Obec Zbizuby má příjmy ve skutečnosti většinou vyšší nežli výdaje z rozpočtu. Pouze v letech 2017 a 2018 výdaje převýšily příjmy. V těchto letech obec investovala finanční prostředky do dokončení realizace splaškové kanalizace a výstavby čistírny odpadních vod.

Z tabulky č. 5 je zřetelně viditelný výdajový skok na kapitálových výdajích, který způsobila investice do majetku obce ve formě výstavby technické infrastruktury.

V letech 2016, 2018 a 2020 získala obec větší množství finančních prostředků z dotačních programů právě na realizaci této technické infrastruktury.

Také u Zbizub byla z rozpočtů za pětileté období vybrána data týkající se příjmů z majetku obce.

Tabulka 8 - Přehled příjmů z majetku - Obec Zbizuby

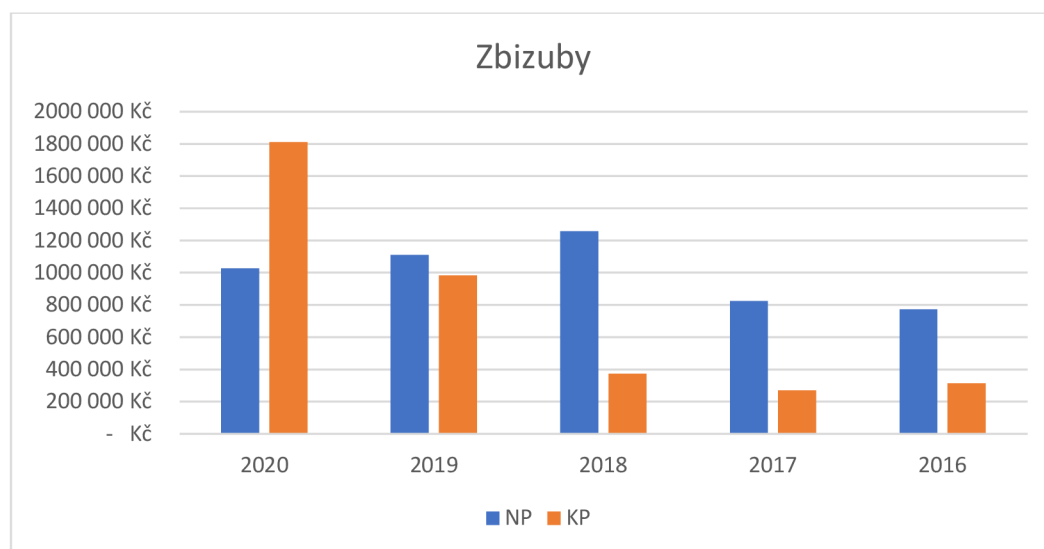
Zbizuby	2020	2019	2018	2017	2016	Celkem
NP	1 026 000 Kč	1 111 000 Kč	1 257 000 Kč	824 000 Kč	772 000 Kč	4 990 000 Kč
KP	1 812 000 Kč	983 000 Kč	374 000 Kč	269 000 Kč	314 000 Kč	3 752 000 Kč
Celkem	2 838 000 Kč	2 094 000 Kč	1 631 000 Kč	1 093 000 Kč	1 086 000 Kč	8 742 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Graf příjmů z majetku obce odráží tabulkové skutečnosti, je zde patrné že tato obec má příjmy většinou ve formě nedaňových příjmů, kapitálové příjmy z prodeje majetku jsou

v posledních dvou letech (2019, 2020), kdy obec prodávala pozemky pro výstavbu rodinných domů.

Graf 8 - Majetkové příjmy obce Zbizuby



Zdroj: vlastní zpracování

Také obec Zbizuby svůj majetek soustavně navyšuje. Významnou investiční akcí je budování splaškové kanalizace a své vlastní čistírny odpadních vod, která se v roce 2020 dokončila. Tato investice podstatně navýšila hodnotu majetku obce.

Tabulka 9 - Účetní hodnota majetku obce Zbizuby

Zbizuby	2020	2019	2018
	79 835 765 Kč	78 641 074 Kč	77 706 005 Kč

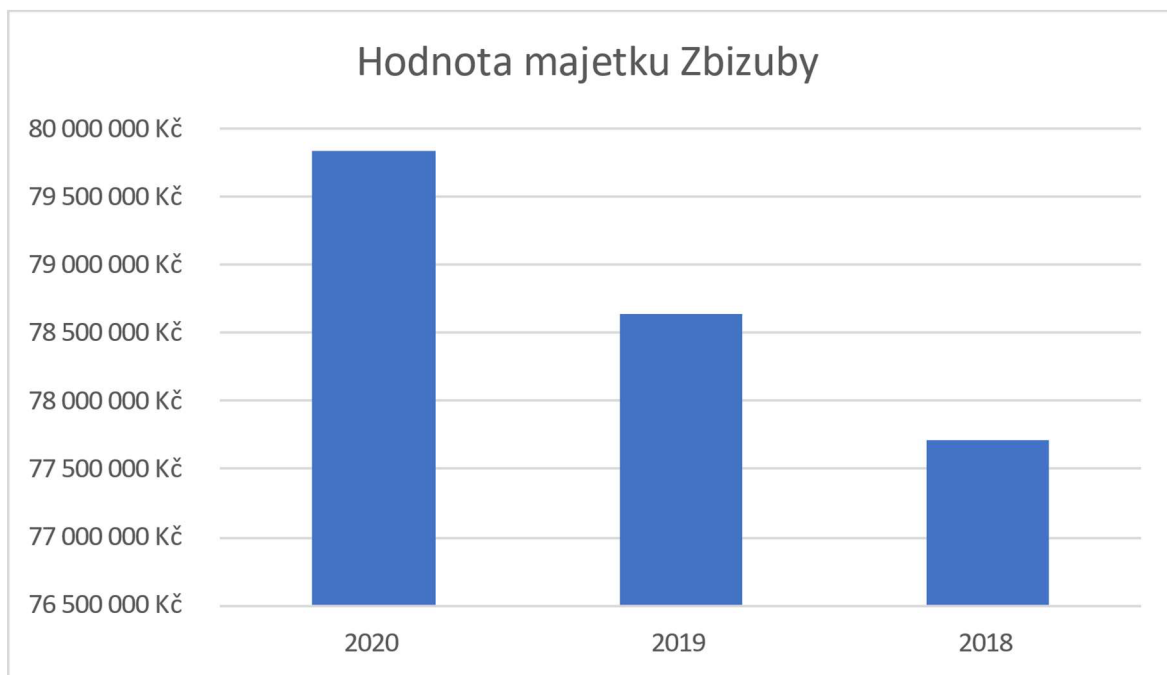
Zdroj: rozvahy obce a vlastní zpracování

Také na následujícím grafu je patrné neustálé zvyšování majetku obce Zbizuby. Hodnoty majetku jsou charakterizovány stejně jako u předešlých dvou zkoumaných obcí účtovou třídou 0.

Pro komparaci bylo stanoveno shodné období posledních tří let. Také u obce Zbizuby nebyl zaznamenán pokles investic do majetku z důvodu pandemie onemocnění Covid-19. Obec Zbizuby má ze zkoumaných obcí nejvyšší hodnotu majetku.

Plynulé a trvalé zvyšování majetku je patrné i na následujícím grafickém znázornění.

Graf 9 - Účetní hodnota obecního majetku – obec Zbizuby



Zdroj: vlastní zpracování

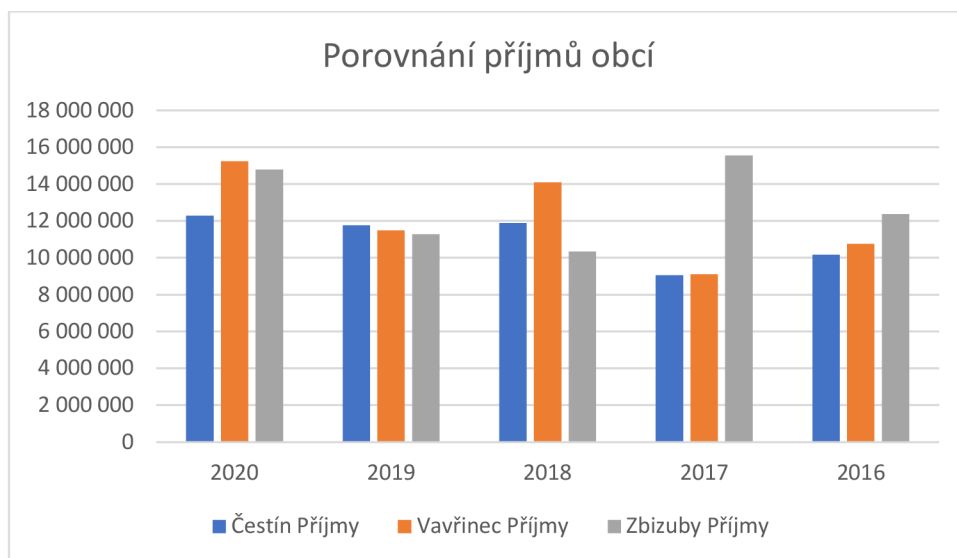
Ve sledovaném období od roku 2018 do roku 2020 byl majetek obce navýšen pouze o 2 129 760 Kč, což tvoří v procentuálním vyjádření navýšení majetku o 2,66 % v roce 2020 oproti počátečnímu roku 2018.

Obec dokončila rozsáhlou investiční akci, kterou bylo vybudování čistírny odpadních vod a celého systému splaškové kanalizace v obci. Tuto velmi finančně náročnou akci obec započala realizovat v roce 2014.

4.1.4 Porovnání příjmů, výdajů a hodnoty majetku zkoumaných obcí

Na základě shromážděných informací a hodnot vázaných na majetek jednotlivých zkoumaných obcí je provedena komparace příjmů a výdajů obcí, které byly pro výzkum autorkou vybrány jako stěžejní. Nejlépe tomuto požadavku vyhovuje úplný přehled a porovnání finančních možností zkoumaných obcí v pětiletých přehledech.

Graf 10 - Přehled příjmů zkoumaných obcí



Zdroj: vlastní zpracování

V tabulce příjmů obcí je vidět, že nejstabilnější výši příjmů bez výkyvů má obec Čestín, nejedná se však o příjmy nejvyšší. Největší položku v příjmech tvoří příjmy daňové, na druhém místě jsou příjmy z transferů a pomyslnou třetí příčku obsadily příjmy nedaňové. Průměrný podíl příjmů z majetku je v obci Čestín 14 %. V roce 2017 byl na nejnižší úrovni a to pouze 2,33 %, naopak nejvyšší podíl na příjmech byl v roce 2020 a to 21 %.

U obce Vavřinec je vidět výkyv v příjmech, který je způsoben příjmy dotačními. I v této obci je příjmová strana naplňována nejvíce daňovými příjmy, dále jsou to příjmy z dotačních programů a následují nedaňové příjmy, kapitálové příjmy jsou v této obci na minimální úrovni.

Průměrný podíl majetku obce na příjmech je ve výši 6,84 %, největší podíl byl v roce 2016, kdy se vlastní majetek podílel na příjmech obce ve výši 17,92 %, nejmenší podíl byl zaznamenán v roce 2017 a to ve výši pouze 3,59 %.

V obci Zbizuby je průměrný podíl majetku na příjmové straně ve výši 13,5 %, nevyšší podíl byl ve sledovaném období v roce 2020, kdy dosáhl výše 19,19 % a naopak nejméně v roce 2016 kdy byl jeho podíl pouze 8,79 %.

Nejvyrovnanější příjmy u sledovaných obcí byly v roce 2019. Nejvyšší příjmy jsou v obci Zbizuby, následuje obec Vavřinec a obec Čestín.

Graf výdajů obsahuje porovnání dat stejného období jako graf dat příjmů zkoumaných obcí. Ve výdajích sledovaných obcí jsou výraznější rozdíly nežli u příjmů, je to dáno intenzitou v budování zejména technické infrastruktury spočívající v investicích do splaškové kanalizace.

Graf 11 - Přehled výdajů zkoumaných obcí



Zdroj: vlastní zpracování

Celkové výdaje obce Zbizuby za sledované období jsou ve výši 57 304 000 Kč. Průměrné roční výdaje dosahují 11 460 800 Kč. Z grafu je patrné, že absolutně nejvyšší výdaje byly v roce 2017 v obci Zbizuby. V tomto roce obec vybudovala čistírnu odpadních vod a část splaškové kanalizace. V následujících letech obec vykazuje výdaje o polovinu nižší nežli v roce 2017.

V současné době obec soustředí finanční prostředky na povinnou spoluúčasť vyžadující v souladu s pravidly dotačního programu MZe ČR na akci vybudování veřejného vodovodu, který bude zahrnovat téměř celé správní území obce. Z tohoto důvodu omezila rozpočtové výdaje na hranici nepřevyšující rozpočtové příjmy kalendářního roku.

Obec Čestín v grafu vykazuje v pětiletém období průměrně nejnižší výdaje, a to ve výši 9 352 000 Kč. Celkové výdaje se vyšplhaly na částku 46 760 000 Kč. Výrazně vyšší výdaje byly zaznamenány pouze v roce 2018, kdy obec investovala do rekonstrukce tělesa rybníka ve formě technického zhodnocení majetku obce.

Výdaje obce značně omezilo nové rozpočtové určení daní, v jehož důsledku tato obec přišla o daňové příjmy ve výši cca 1 100 000 Kč ročně a byla nucena kapitálové rozpočtové výdaje snížit.

Výdaje obce Vavřinec neklesají v pětiletém období pod 9 mil. Kč, průměrné roční výdaje mají hodnotu 11 698 200 Kč a jsou tak ze sledovaných obcí nejvyšší. Nejvyšší jsou také celkové výdaje, které za zkoumané období dosáhly výše 58 491 000 Kč.

Výdaje obce v roce 2019 ovlivnila realizace energeticky úsporných opatření v budově obecního úřadu, kde byla provedena výměna zdroje vytápění, zateplení obvodové zdi. Součástí budovy je také mateřská škola, kde byly provedeny stavební úpravy a vybudována rekuperační jednotka pro zajištění optimální výměny vzduchu, tím došlo k navýšení kapacity mateřské školy a ke snížení energetické náročnosti budovy. Další výrazně vyšší výdaje v roce 2020 jsou způsobeny další investiční akcí, kterou bylo vybudování vodovodu a splaškové tlakové kanalizace ve dvou částech obce.

Tabulka 10 - Přehled účetní hodnoty majetku zkoumaných obcí

Rok	2020	2019	2018
Čestín	61 073 275 Kč	61 480 868 Kč	61 263 295 Kč
Vavřinec	59 667 411 Kč	55 451 485 Kč	44 663 968 Kč
Zbizuby	79 835 765 Kč	78 641 074 Kč	77 706 005 Kč

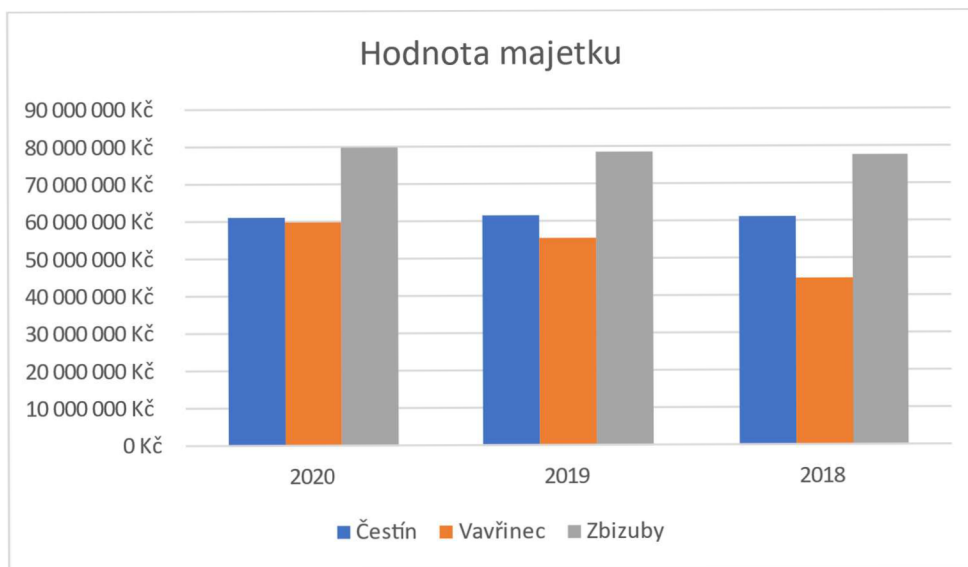
Zdroj: vlastní zpracování

Na základě zjištění byla sestavena tabulka č. 10 zobrazující přehled účetní hodnoty majetku jednotlivých obcí, ze které je patrná výše majetku i její změny v průběhu tří let.

Nejvyšší hodnotu celkového majetku má obec Zbizuby, následuje obec Čestín a obec Vavřinec. Tabulka ukazuje také, že nejvyšší nárůst majetku za sledované období je u obce Vavřinec, následuje obec Zbizuby a obec Čestín.

Z grafu níže je patrný vyšší nárůst majetku u obce Vavřinec a pozvolná či stabilní výše majetku obcí Čestín a Zbizuby.

Graf 12 - Srovnání hodnot majetku zkoumaných obcí



Zdroj: vlastní zpracování

4.2 Výzkumný proces

Výzkum byl rozdělen do dvou fází. V první fázi se autorka výzkumu zaměřila na získání nezbytných dat pro danou problematiku nejprve prostřednictvím polostrukturovaných rozhovorů se starostkami vybraných obcí. Rozhovory bylo nutno doplnit o krátký anketní dotazník.

V druhé fázi byly podrobně analyzovány smlouvy o pachtu zemědělské půdy. Záměrně byly vybrány smlouvy týkající se stejné oblasti nájmu, neboť všechny vybrané obce zemědělskou půdu ve svém vlastnictví propachtovávají. V jiné oblasti nebylo možné nalézt stejné smlouvy. Neboť obce Čestín a Zbizuby nemají příspěvkové organizace, naopak obec Vavřinec nemá žádný bytový fond. Rozhovory se starostkami byly uskutečněny v průběhu měsíce září. Analýza smluv probíhala od října do listopadu roku 2021.

4.2.1 Rozhovory se statutárními zástupci obcí

Pro rozhovory byly záměrně vybráni statutární zástupci, kteří jsou nejvíce seznámeni s problematikou majetku svých obcí. Znají veškeré způsoby, jakým je majetek využíván, jaké jsou finanční nároky na jeho údržbu a rekonstrukce. Jaký je plán na jeho rozšíření nebo naopak prodej. Autorka si pečlivě připravila otázky pro rozhovory a poté navštívila jednotlivé starostky zvolených obcí. Individuální odpovědi každé starostky si zaznamenala do připraveného formuláře, popř. po souhlasu, zaznamenala audio záznamem, který po zaznamenání do písemné formy a tabulek vymazala. Částečně řízený rozhovor obsahoval 23 otázek, které jsou přílohou č. 1. Jednalo se o uzavřené, polootevřené i otevřené otázky.

První část otázek směřovala na osobu starostky, zjišťován byl její věk, vzdělání, doba působení ve funkci starostky, ale i původní povolání před nástupem na pozici starostky.

Další oddíl otázek byl zaměřen na majetek obce. Statutární zástupci byli dotazováni na způsob využívání majetku obce, zda jsou s nájemci spokojeni. Důležitou otázkou bylo i zjišťování co je při výběru nájemce důležité, zda pouze výše nájemného nebo také účel či ekologické využití. S tím také souvisel i dotaz na spokojenost se současnými nájemci. Pro ucelený přehled o problematice majetku obcí bylo nutné vznést dotaz na existenci obcí založené příspěvkové organizace, které mohou spravovat a užívat obecní majetek. Další část otázek rozhovorů se týkala prodeje majetku při potížích s naplněním příjmové strany rozpočtu nebo naopak jeho nákupu. Autorka zkoumala, kdy obce majetek prodávají a k jakým účelům. Kolik procent a jakou konkrétní částkou naplňuje majetek obce rozpočet.

V poslední části rozhovorů se autorka zaměřila na otázky týkající se rozvoje obcí a jejich majetku, zejména na budování chybějící technické infrastruktury a jejím předávání do správy jinému oprávněnému subjektu nebo její převod na jiného vlastníka a také na způsob převodu.

Odpovědi pro lepší a přehlednější zpracování byly přepsány do stručné textové podoby a jednotlivé rozhovory a odpovědi starostek jsou uvedeny v přílohách diplomové práce.

4.2.2 Druhy smluv uzavřených obcemi k majetku

Pro analýzu byly vybrány smlouvy, které mají obce uzavřeny s nájemci, pachtýři. Dále smlouvy o výpůjčce a také zřizovací listina příspěvkové organizace i smlouva o zřízení dětské skupiny. Po srovnání užívání majetku na základě platné právní úpravy byly vybrány ve všech třech zkoumaných obcích smlouvy týkající se stejného předmětu nájmu, a to zemědělské pozemky pronajímané obcemi. V souladu s ustanoveními nového občanského zákoníku se jedná o pacht zemědělských pozemků. Jelikož autorka chtěla objektivní vyhodnocení, zvolila právě pachtovní smlouvy, které jsou uzavřeny ve všech obcích vybraných pro výzkum.

Ve všech obcích jsou uzavřeny různé druhy smluv o užívání obecního majetku.

Obec Čestín má smlouvy o nájmu bytové jednotky, smlouvy o pachtu zemědělské půdy.

Obec Vavřinec má uzavřeny smlouvy o pachtu zemědělské půdy, dalšími smlouvami jsou smlouvy o nájmu prostor určených k podnikání, smlouvu o výpůjčce. Jako jediná ze zkoumaných obcí má Vavřinec zřízenou příspěvkovou organizaci, Mateřskou školu Vavřinec.

V poslední zkoumané obci v obci Zbizuby jsou taktéž uzavřeny smlouvy o pachtu zemědělské půdy, smlouvy o nájmu bytových jednotek, smlouvy o nájmu prostor sloužících k podnikání.

Veškeré smlouvy o nájmu, pachtu či výpůjčce jsou projednány a schváleny zastupitelstvy obcí. Pokaždé uzavření smluv předchází zveřejnění záměru na úřední desce obecního úřadu. Toto zveřejnění je v zákonné lhůtě 15 dnů. Zveřejnění je konáno na základě ust. § 39 zákona o obcích. Uveřejněny jsou záměry na pevných i elektronických úředních deskách, tak jak to základním územně samosprávným celkům ukládá zákon o obcích. Každý tak má možnost se k záměru nájmu, pachtu, výpůjčky vyjádřit, podat námitky nebo

připomínky, a hlavně se záměrem obce seznámit. Zpravidla však žádná taková podání nejsou u zkoumaných obcí činěna.

Podané nabídky jsou zastupitelstvy hodnoceny a vybírání nejvhodnější zájemci, kteří splňují záměrem stanovené požadavky.

Bylo zjištěno, že i nejmenší obce využívají bohaté škály možností nakládat se svým majetkem. Dodržují zákonem stanovený postup pro nakládání s obecním majetkem. Zřizují příspěvkové organizace, pronajímají svůj majetek, zemědělskou půdu propachtovávají. Pro zájmové skupiny poskytují prostory ve vlastnictví obce bezúplatně, většinou formou výpůjček, kde lze majetek vypůjčit na delší časové období.

V tabulce č. 11 jsou uvedeny smlouvy, které mají zkoumané obce uzavřeny v souvislosti s užíváním obecního majetku a byly autorce práce poskytnuty k analýze.

Tabulka 11 - Typy smluv uzavřených na majetek zkoumaných obcí

Obec	Protistrana	Typ smlouvy	Datum vzniku	Platnost smlouvy	Druh užívání majetku
Vavřinec	SDH	Smlouva o výpůjčce	10.01.2018	31.12.2043	výpůjčka prostor
Vavřinec	Jirsa Jiří	Nájemní smlouva	01.01.2020	31.12.2022	nájem prostor
Vavřinec	Čáp Vratislav	Nájemní smlouva	01.01.2019	31.12.2022	nájem prostor
Vavřinec	Školka	Zřizovací listina	01.01.2003	31.12.2999	
Vavřinec	Šich	Pachtovní smlouva	01.01.2019	30.09.2022	provozování zemědělsko
Čestín	Kašpar Jindřich	Pachtovní smlouva	01.10.2014	31.12.2999	provozování zemědělsko
Čestín	Andrle Tomáš	Pachtovní smlouva	01.01.2018	31.12.2028	provozování zemědělsko
Čestín	Slaviček/Slavičková	Nájemní smlouva	02.01.2019	31.12.2999	nájem bytu
Zbizuby	Jícha Pavel	Pachtovní smlouva	01.09.2018	31.08.2038	pěstování lesa
Zbizuby	Teplá Irena	Pachtovní smlouva	01.05.2020	31.12.2999	užívání pasvin
Zbizuby	Maršálová Ladislava	Nájemní smlouva	01.07.2019	31.12.2999	užívání pozemku
Zbizuby	Verner Lukáš	Smlouva o výpůjčce	01.02.2015	31.12.2999	užívání vodní nádrže
Zbizuby	Pařízek Josef	Nájemní smlouva	01.04.2021	31.03.2022	nájem bytu

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky byly pro porovnání jako nejvhodnější zvoleny pachtovní smlouvy, které jsou uzavřeny ve všech zkoumaných obcích. Z tabulky je zřejmé, že se nejedná pouze o pachtorné půdy, ale také pastvin a trvalého travního porostu.

5 Výsledky a diskuse

Na základě zpracování teoretické části byla provedena aplikace teoretických poznatků na vybrané obce. Na podkladě provedeného výzkumu jsou prezentovány výsledky. Zpracovány byly na podkladě výsledků odpovědí starostek vybraných obcí získaných formou částečně řízeného rozhovoru doplněného o údaje ze zaslaného dotazovacího šetření. Ve druhém oddílu jsou komparovány vybrané smlouvy o majetku zkoumaných obcí, jež jsou zaměřeny na nájem, pacht nebo výpůjčku. Porovnávány byly zejména práva a povinnosti oprávněných stran k majetku obce, doba stanovená smlouvami k užívání majetku obce, výše nájemného nebo pachtu ve vybraných obcích a také sankce za porušení smluvních ustanovení. Součástí druhého oddílu této aplikační části je též uvedení možností čerpání transferů pro rekonstrukce, údržbu, ale také pro budování majetku obcí. Na základě shrnutí obou částí vlastní práce, která představuje zejména analýzu odpovědí starostek vybraných obcí a podrobný rozbor smluv uzavřených obcemi k užívání svého majetku oprávněných stranami, hospodaření vybraných obcí, byly identifikovány oblasti, které jsou pro tyto malé obce největším problémem při užívání jejich majetku.

Při zkoumání autorka zjistila, že pro porovnání využitelnosti majetku v určité oblasti jí mohou posloužit smlouvy o pachtu zemědělské půdy, které mají uzavřeny všechny zkoumané obce.

Autorka čerpala informace pro analýzu také u Státního zemědělského intervenčního fondu, pracoviště Kutná Hora. Zde bylo zjištěno, že existují pouze statistické údaje z tzv. velkého šetření, které se uskutečnilo v roce 2020. Z tohoto šetření jsou oficiálně dostupná pouze data za kraj, avšak autorce poskytlo pracoviště své neoficiální výsledky za okres Kutná Hora. Z těchto výsledků vyplývá, že v okrese Kutná Hora hospodaří zemědělské podniky na 43 % pozemcích vlastních a 57 % tvoří půda pronajatá. Z provedeného výzkumu je zřejmé, že je složité se k těmto datům dostat, jelikož stránky svazu vlastníků půdy nejsou dostupné. Bylo by vhodné tyto informace zpřístupnit vzhledem k tomu, že informace o vlastnictví nemovitostí se dají získat z katastru nemovitostí a procentuální údaje by se daly lépe využít obcemi k posouzení ekonomické výhodnosti využívání pozemků.

U výše nájemného je možnost získání konkrétních dat velmi složitá. Státní pozemkový úřad u malých pozemků a špatně přístupných pozemků počítají 1 % z průměrné ceny za ha. Z nájemných smluv nebo pachtovních smluv vychází u luk a pastvin asi 2 % za ha. U orné půdy zejména u pozemků s vyšší bonitou i cenou až 4 % za ha.

V poslední době je o tyto nemovitosti velký zájem a prodávají se, tím dochází i k úpravám pachtů. Velmi důležité je, že změnou vlastníka nekončí nájemní stav, ale automaticky přechází na nového nabyvatele nemovitosti. Prodávající má ze zákona povinnost o tom kupujícího informovat. Pokud se v současnosti uzavírají nové smluvní vztahy, skutečně se výše pachtu u lukrativní orné půdy na Čáslavsku pohybuje okolo 4 % za ha.

U obcí i státního pozemkového úřadu je to věc veřejné nabídky pozemků vhodných k pachtu a poté následného hodnocení nabídek.

Výši ovlivňuje i délka pachtu, kdy s delší dobou pachtovné stoupá, u občanů se k pachtovnému připočítává částka za úhradu daně z nemovitostí.

Je nevýhoda, že obce mají příjem z pozemků pouze tím, že půdu poskytují výhradně do podnájmu. Vzhledem k tomu, že obce, které byly vybrány do výzkumu, mají problém s nezaměstnaností a odlivem občanů do oblastí s větší nabídkou zaměstnání, bylo by vhodné zvážit, zda by obce neměly zkusit hospodařit alespoň na části svých pozemků samostatně. Zakoupit nebo pronajmout si alespoň základní stroje a vybavení, nechat zpracovat rozbor půdy a na základě výsledků požádat o doporučení k pěstování vhodných plodin, které na trhu chybí. Zároveň nabídnout občanům možnost zaměstnání v místě bydliště a založit sociální družstvo či zvolit jinou vhodnou právní formu, která by podpořila, aby mladí lidé zůstávali v obci a neodcházeli pryč.

Obce by měly pro výstavbu volit pozemky v současně zastavěném území obce a nezabírat již další ornou půdu. V územním plánování volit koordinovaný rozvoj obce bez záboru zemědělské půdy.

5.1 Vyhodnocení rozhovorů statutárních zástupců

Počáteční skupina otázek rozhovorů byla na obecné úrovni. První otázkou byl dotaz na věk starostek. Starostka z Čestína má věk 57 let, starostky z Vavřince i ze Zbizub jsou ve věku 52 let. Další otázka byla změřena na dosažené vzdělání. Starostky z Čestína a ze Zbizub mají úplné střední odborné vzdělání ukončené maturitní zkouškou. Starostka z Vavřince má vysokoškolské vzdělání v bakalářském stupni. Původní povolání starostky z Čestína je účetní, starostka Vavřince pracovala jako referentka odboru životního prostředí a výstavby, paní starostka ze Zbizub působila jako administrativní pracovnice. Starostky

z Čestína a Zbizub jsou ve funkci šesté volební období, starostka z Vavřince působí ve funkci třetí volební období. Všechny jsou pro výkon své funkce dlouhodobě uvolněny. Všechny starostky se shodly, že největším úskalím je při nástupu do funkce zvládnout nastudování právní úpravy, která se týká obcí a nakládání s majetkem.

Tabulka 12 - Souhrn obecných údajů statutárních zástupců zkoumaných obcí

Kategorie	Čestín	Vavřinec	Zbizuby
Věk	57	52	52
Vzdělání	ÚSO	VŠ	ÚSO
Původní povolání	Účetní	Referent ŽP	Administrativní pracovnice
Počet volebních období	6	3	6
Dlouhodobě uvolněná	Ano	Ano	Ano
Vhodnost uvolnění	Ano	Ano	Ano

Zdroj: vlastní zpracování

5.1.1 Vyhodnocení rozhovoru se starostkou obce Čestín

V rozhovoru, který se týkal využívání a zhodnocování obecního majetku, paní starostka uvedla, že obec pronajímá 5 bytových jednotek, preferují pacht zemědělské půdy ve vlastnictví obce. Obec nemá žádnou příspěvkovou organizaci, ale v roce 2018 založila Dětskou skupinu s názvem DC Polipsy. Provoz dětské skupiny je financován z rozpočtu obce, jsou to provozní náklady, náklady na dovoz stravy, energie, topení, materiální vybavení prostor a spotřební materiál pro děti a pracovníky. Na vybudování a přestavbu budovy, která nebyla využívána, obec získala dotační prostředky. Mzdy zaměstnanců dětské skupiny jsou financovány z dotačního programu Evropské unie pro zaměstnanost.

Při výběru nájemce je prioritní cena nájemného, ale také jeho spolehlivost a reference. V současné době nemá obec žádné problémy s nájemci, nájemné je hrazeno ve stanovených výších i ujednaných lhůtách. S nájemci je spokojena.

Nájemné i pachtovné hodnotila paní starostka kladně, uvedla, že ceny jsou srovnatelné s cenami v okolních obcích. Měla však připomínky k orbě, kdy nešetrným způsobem dochází k zužování stávajících polních cest a také upozornila na nedostatečné používání organických hnojiv.

Vyjádřila se záporně k prodeji obecního majetku v případě krize s naplňováním příjmové strany rozpočtu.

Obec majetek prodává pouze za účelem výstavby rodinných domů. Pokud jde o majetek zařazen do kategorie stroje a zařízení, je prodáván pouze majetek nepotřebný nebo za účelem jeho obnovy.

Jestliže vybuduje obec technickou infrastrukturu spočívající v kanalizaci, vodovodu, pak jej má zpravidla ve svém vlastnictví, ale provoz zajišťuje odborná společnost.

Veřejné osvětlení, veřejná prostranství, místní a účelové komunikace má obec ve svém vlastnictví a své režii provádí také jejich letní i zimní údržbu. Opravy, rekonstrukce a investice do této infrastruktury jsou prováděny z vlastního rozpočtu a prostřednictvím dotačních prostředků poskytovaných národními i evropskými poskytovateli.

Na otázku, jakou pomoc by obec potřebovala při vykonávání správy svého majetku, bylo jednoznačně odpovězeno, že zejména právní služby. Neustále se měnící právní předpisy by bylo vhodné kontrolovat nějakou právní poradnou či službou zajišťující tuto pomoc pro malé obce.

5.1.2 Vyhodnocení rozhovoru se starostkou obce Vavřinec

Paní starostka obce Vavřinec k využívání majetku uvedla, že obec svůj majetek hlavně pronajímá, propachtovává. Také má některý svůj majetek ve výpůjčce.

Ve vlastní budově, kde je obecní úřad, má v 1. poschodí svou příspěvkovou organizaci Mateřskou školu Vavřinec, v části přízemí pronajímá prostor pro pohostinství. Dále uvedla, že také pronajímá víceúčelovou budovu ve Chmelišti ke sportovním účelům nebo drobným kulturním akcím, část této budovy má ve výpůjčce Sbor dobrovolných hasičů Chmeliště. Obec pronajímá také klubovnu u vodní nádrže Žišov a klubovnu ve Vavřinci u hospody zpravidla k jednorázovým akcím.

Při výběru nájemců a pachtýřů je kladena největší váha na cenu. Zároveň má významnou roli také způsob využívání obecního majetku. Důraz je kladen na to, aby nájemce při své činnosti zapojoval do aktivit občany obce všech věkových kategorií, ať jsou to děti a mládež, ale také aktivity pro dospělé a seniory.

V současné době je obec spokojena s nájemci i pachtýřem. Plní své povinnosti vyplývající ze smluv, nájemné i pachtovné je placeno řádně a v plné výši. Pokud se vyskytly problémy s provozováním v době pandemie Covid-19, bylo zastupitelstvem obce vyhověno žádosti na snížení nájemného po dobu, kdy nebylo možné pohostinství provozovat. Obec má

také značné příjmy za zřízení služebnosti věcného břemene, a to zejména pravidelný každoroční příjem za užívání cest kolem fotovoltaické elektrárny. Tento příjem je každý rok ve výši 100 000 Kč. Způsob hospodaření na pronajatém majetku považuje paní starostka za dobrý a oceňuje také hnojení organickým hnojivem.

V případě finančních potíží by obecní zastupitelstvo, spíše než prodej obecního majetku, volilo jiný způsob naplnění příjmové strany rozpočtu např. zvýšení koeficientu daně z nemovitých věcí. V současné době obec nemá žádné finanční problémy s příjmy v rozpočtu. Majetek je udržován a spravován v souladu se zákonnými ustanoveními a s péčí řádného hospodáře. Dle potřeby obec majetek modernizuje, aby vyhovoval platným hygienickým předpisům. V současné době obec neplánuje prodej majetku ani nákup nového.

I starostka obce Vavřinec by uvítala právní pomoc při majetkových transakcích, kontroly smluv, metodickou pomoc při správě obecního majetku. Vzhledem k tomu, že se jedná o malou obec a pravidelná platba právních služeb je vysoká, uvítala by tuto pomoc např. prostřednictvím místní akční skupiny Lípa pro venkov. Příspěvek na tuto službu by mohl být vybírán spolu s úhradou příspěvku na provoz této neziskové organizace.

5.1.3 Vyhodnocení rozhovoru se starostkou obce Zbizuby

Z rozhovoru s paní starostkou obce Zbizuby vyplývá, že obecní majetek, kterým jsou myšleny pozemky má obec v nájmu, výpůjčce i je propachtována. Obec také vlastní a pronajímá 18 bytových jednotek, 1 objekt pronajímá jako prostory určené k podnikání na nepravidelné služby (kadeřnictví) a 1 kulturní dům, který pronajímá ke kulturní a restaurační činnosti.

Při výběru nájemce nebo pachtýře zastupitelstvo obce nevybralo nabídku s nejvyšší nabídkovou cenou pachtovného, ale rozhodlo se z důvodu veřejného a celospolečenského zájmu obce přijmout nabídku místní akciové společnosti s ohledem na skutečnosti, že obec měla s touto společností dobrou spolupráci. Proto bude i nadále pachtýřem zemědělská společnost ZAS Zbizuby, a. s. Tato společnost se spolupodílí na rozvoji obce, dobře hospodaří na propachtovaných pozemcích a řádně platí pachtovné. Akciová společnost má sídlo firmy v obci Zbizuby, což obci přináší daňové výhody, také značně podporuje zaměstnanost v obci tím, že zaměstnává asi 50 zaměstnanců, z nichž většina je občanů obce Zbizuby. Řádně plní své povinnosti, vyplývající z pachtovních i nájemních smluv.

Při potížích s naplněním příjmové strany rozpočtu by obec pravděpodobně svůj majetek prodala. Další nákup majetku nemá obec v plánu. Stávající stav je pro obec vyhovující.

Pokud obec prodává majetek, jedná se o pozemky určené k výstavbě pro bydlení a také nepotřebný a nevyužitelný majetek.

Obec průběžně buduje infrastrukturu. Komunikace a veřejné osvětlení je v jejím vlastnictví. V současné době obec Zbizuby provozuje tlakovou kanalizaci a čistírnu odpadních vod v části obce Zbizuby, kterou plánuje převést ve formě akcií do akciové společnosti VHS Vrchlice Maleč. Stane se tak jejím akcionářem a bude moci i nadále spolurozhodovat o tomto majetku. Dále obec již jako akcionář vodohospodářské společnosti plánuje se finančně spolupodílet na další výstavbě vodovodu ve všech svých částech (kromě části obce Nechyba, kde není mezi obyvateli o připojení k veřejnému vodovodu zájem a jedná se o velmi malou část obce pouze s 15 obyvateli) a částečně spolufinancovat místním občanům vodovodní přípojky.

Stejně jako starostky obcí Čestín a Vavřinec i paní starostka obce Zbizuby by uvítala právní služby, které by zjednodušily práci starostům malých obcí v této oblasti. Předěšlo by se např. opomenutí zapracování novel právních předpisů do smluv. Obce by mohly častěji konzultovat své problémy v právní oblasti. Odborník, který by se věnoval této činnosti by měl mnohem lepší přehled o aktuálních právních předpisech a pro obce by přispěl k významnému zkvalitnění vyhotovovaných smluv nejen při využívání, prodeji či nákupu majetku.

5.2 Analýza smluv

Aktuální platné smlouvy, které mají zkoumané obce uzavřeny, byly podrobeny detailnímu rozboru. Každá smlouva byla prostudována jednotlivě a komparována s platnými právními předpisy. Data a údaje, které smlouvy poskytují, byly zaznamenány do tabulky, aby je bylo možné porovnat. Autorka se snažila, aby pro analýzu použila co nejširší škálu smluv, které mají obce na svůj majetek uzavřeny, aby naplnila stanovený cíl. Také se zaměřila na jednu oblast, kde mají všechny zkoumané obce uzavřeny smlouvy. Touto oblastí je pacht zemědělských pozemků.

5.2.1 Analýza smluv obce Čestín

Nejprve byl proveden rozbor nájemní smlouvy. Tato smlouva je uzavřena s fyzickými osobami. Nájemní smlouva obsahuje ustanovení o předmětu nájmu. Zde je popsáno, o jaký bytový prostor se jedná a čím je byt vybaven. Doba nájemní smlouvy je na dobu neurčitou s 3 měsíční výpovědní lhůtou. Výpověď musí být dle smlouvy v písemné podobě. Výše nájemného je stanovena měsíční částkou a je zde i ujednání o platbě drobných oprav. Drobné opravy jsou do výše 5 000 Kč a hradí je nájemce sám. Je zde uveden způsob úhrady, sankce s prodloužením úhrady nájemného nájemcem. Ve smlouvě je také popsáno, co není předmětem nájmu a které služby si musí nájemce hradit sám. Nechybí ani ujednání v případě skončení nájmu a které činnosti lze provádět pouze se souhlasem nájemce. V závěrečném ustanovení je uvedeno, kdy smlouva nabývá účinnosti a platnosti, že byla sepsána na základě svobodné a vážné vůle, nebyla sjednána v tísní a za nápadně nevýhodných podmínek. Jedná se o smlouvu, která nahrazuje smlouvu předešlou. Tato smlouva byla uzavřena v roce 2019 a je zde odkaz na zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění, který však pozbyl platnosti a nahradil jej zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Stejný typ nájemní smlouvy je použit i u ostatních bytových jednotek ve vlastnictví obce.

Další analyzovanou platnou smlouvou je smlouva o pachtu uzavřená s pachtýřem na pouze jeden pozemek ve vlastnictví obce. Smlouva je uzavřena na dobu určitou a to 11 let, pachtovné je placeno 1x ročně vždy za hospodářský rok. Hospodářským rokem se rozumí období od 1. října do 30. září. Úhrada pachtovného je stanovena každoročně vždy nejpozději do 1. října. Je zde sjednána také smluvní pokuta pro případ prodloužení s platbou pachtovného. Nechybí ustanovení o tom, že daň z nemovitých věcí hradí propachtovatel. Samostatný oddíl tvoří práva a povinnosti stran. V povinnostech nechybí závazek pachtýře užívat pozemky s péčí řádného hospodáře a v souladu se zásadami správné zemědělské praxe je zde zmíněna i povinnost dodržování platné právní úpravy Evropského společenství a České republiky. V tomto oddílu smlouvy je uvedena např. povinnost minimalizace eroze, udržování úrodnosti půdy, pravidelného střídání plodin i přiměřenost hnojení organickými hnojivy. Zároveň jsou zde popsány i zákazy poškozování a likvidace geodetických značek, hranic, přirozeného rozhradí či krajinných prvků, které se na pozemcích nalézají. Nutnost informovat propachtovatele na jeho žádost o stavu pozemků, používání ochranných prostředků a stavu eroze. Současně je ve smlouvě ujednáno, že pachtýř nemá právo

propachtované pozemky dát do podpachtu nebo umožnit užívání třetí osobě. Drobné opravy jdou na vrub pachtýře, tím jsou myšleny i opravy melioračního zařízení. Další ustanovení se týká povinností pachtýře po skončení pachtu pozemku, kdy musí předat pozemky nezaseté, podmítnuté. V závěrečných ustanoveních je uvedeno, jakým způsobem se zaznamenávají dodatky a doplňky smlouvy a v kolika vyhotoveních je smlouva sepsána a kolik vyhotovení obdrží každá smluvní strana. Na závěr jsou připojeny podpisy obou smluvních stran a datumy podpisů.

Obdobná je smlouva o pachtu pozemků uzavřená s dalším pachtýřem. Tento pachtýř má propachtovány všechny zbylé zemědělské pozemky ve vlastnictví obce. Navíc je v této smlouvě uvedena i možnost žádat slevu na pachtovním v případě neúrody, škod na polích způsobené zvěří, požárem nebo jinou živelnou událostí. Je zde uvedena i možnost naturálního plnění pachtovního na žádost. Není zde uvedena doba, na kterou jsou pozemky pachtýři propachtovány. Je zde i ujednána možnost výpovědi pachtýře v případě, kdy se jeho hospodaření na propachtovaných pozemcích stane neekonomické. Výpověď musí být podána v písemné podobě do 30. 9. a výpovědní lhůta je ujednána na dobu 2 roky. Přílohou smlouvy je soupis propachtovaných pozemků uvedených podle katastrálních území a s výší pachtovního, příloha je nedílnou součástí smlouvy.

Následující tabulka obsahuje základní data o analyzovaných smlouvách. Autorce byly poskytnuty tři smlouvy.

Tabulka 13 - Přehled analyzovaných smluv obce Čestín

Obec	Protistrana	Typ smlouvy	Datum vzniku	Platnost smlouvy	Druh užívání majetku
Čestín	Kašpar Jindřich	Pachtovní smlouva	01.10.2014	31.12.2999	provozování zemědělské výroby
Čestín	Andrle Tomáš	Pachtovní smlouva	01.01.2018	31.12.2028	provozování zemědělské výroby
Čestín	Slaviček/Slavičková	Nájemní smlouva	02.01.2019	31.12.2999	nájem bytu

Zdroj: vlastní zpracování

Pro srovnání byly autorkou práce vybrány údaje z pachtovních smluv. Porovnány byly nemovitosti podle katastrálního území obce, druhu pozemku, výměry, ceny za m² a celkové výše pachtovního. Údaje Obce Čestín jsou uvedeny v tabulce č. 14

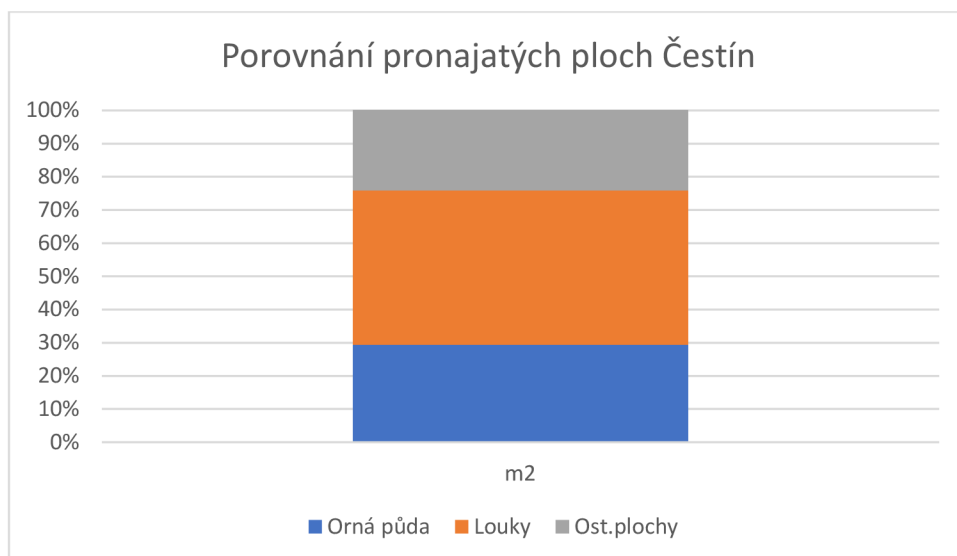
Tabulka 14 - Přehled dat pro porovnání pachtovních smluv - obec Čestín

K.Ú.	Druh pozemku	Výměra (m2)	Cena/m2	Pachtovné
Čestín	Orná půda	49 000	0,25 Kč	12 250,00 Kč
	Louky	15 000	0,06 Kč	900,00 Kč
	Ost. Plochy	26 000	0,04 Kč	1 040,00 Kč
	CELKEM			14 190,00 Kč
Čenovice	Orná půda	27 000	0,25 Kč	6 750,00 Kč
	Louky	35 000	0,06 Kč	2 100,00 Kč
	Ost. Plochy	12 000	0,04 Kč	480,00 Kč
	CELKEM			9 330,00 Kč
Kamenná lhota	Orná půda		0,25 Kč	- Kč
	Louky		0,06 Kč	- Kč
	Ost. Plochy	6 000	0,02 Kč	120,00 Kč
	CELKEM			120,00 Kč
Kasanice	Orná půda	8 000	0,25 Kč	2 000,00 Kč
	Louky	10 000	0,06 Kč	600,00 Kč
	Ost. Plochy	1 000	0,04 Kč	40,00 Kč
	CELKEM			2 640,00 Kč
Kněž	Orná půda	7 000	0,22 Kč	1 540,00 Kč
	Louky	94 000	0,06 Kč	5 640,00 Kč
	Ost. Plochy	27 000	0,04 Kč	1 080,00 Kč
	CELKEM			8 260,00 Kč
Polipsy	Orná půda	19 000	0,23 Kč	4 370,00 Kč
	Louky	21 000	0,06 Kč	1 260,00 Kč
	Ost. Plochy	19 000	0,04 Kč	760,00 Kč
	CELKEM			6 390,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z dat uvedených v tabulce č. 14 bylo provedeno grafické znázornění propachtovaného majetku obce Čestín. Z grafu je vidět, že z pronajímaného a propachtovaného majetku tvoří téměř 30% orná půda, louky tvoří 35 % a 25 % celkových příjmů v poměru k výměře pronajímaných zemědělských pozemků a ostatních ploch.

Graf 13 – Celkový přehled podílu pachtu podle druhu pozemků v obci Čestín



Zdroj: vlastní zpracování

Ke zjištění zda-li se významně liší příjmy pronajímaného majetku byly porovnány finanční hodnoty pachtu. Celkové hodnoty jsou vedeny v souhrnu v tabulce níže.

Uvedeny jsou celkové hodnoty výměr, přepočty ceny na 1m² a cena celková za každý druh pozemku i celková částka pachtovného, která je součástí příjmů do rozpočtu obce.

Tabulka 15 - Souhrnná tabulka pronajímaných pozemků obce Čestín

Čestín	m2	Průměr/m2	Cena
Orná půda	110 400	0,242 Kč	26 680 Kč
Louky	175 000	0,060 Kč	10 500 Kč
Ost.plochy	91 000	0,037 Kč	3 337 Kč
CELKEM	376 400	0,113 Kč	40 517 Kč

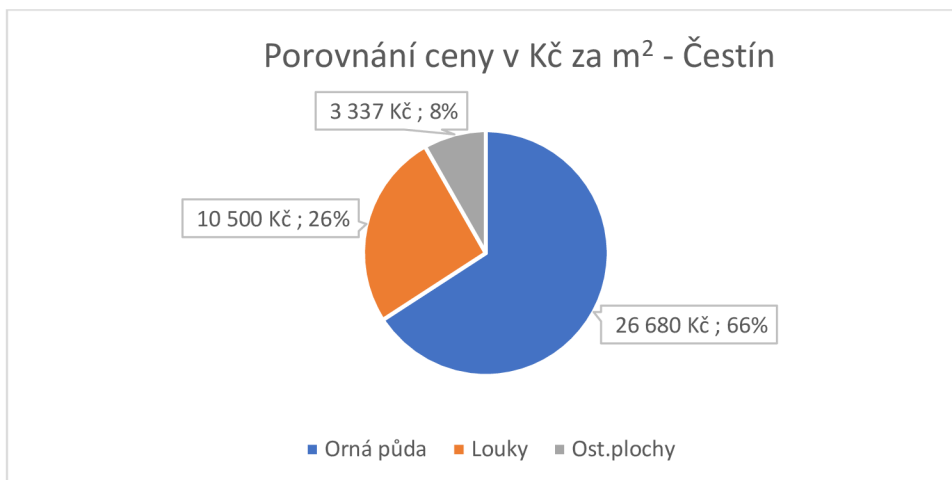
Zdroj: vlastní zpracování

Z dat vychází, že průměrná cena na m² je u orné půdy 0,242 Kč, u luk je cena ještě nižší 0,060 Kč a také u ostatních ploch je přepočítaná cena ještě nižší, a to ve výši 0,037 Kč na m². Celková výměra pronajímaných pozemků je 37,64 ha a celková cena pachtovného činí 40 517 Kč.

Pro lepší přehled byl autorkou zpracován graf znázorňující poměr jednotlivých druhů pozemků a cen pachtů a nájmu sledovaných pozemků.

Nejprve byly porovnány ceny za m² a druh pozemku. Byla použita souhrnná data za celé území obce Čestín.

Graf 14 - Znáznornění podílu cen pachtu za m² – obec Čestín

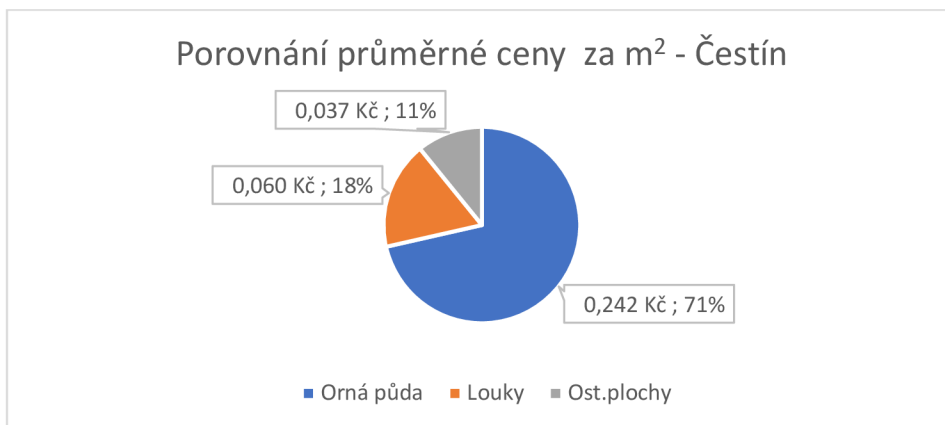


Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu je jednoznačné, že největší podíl na příjmech je tvořen pachtem orné půdy, který je 66%, louky tvoří 26% a ostatní plocha pouze 8% příjmů pachtu či nájmu.

Dále byly vyhodnoceny také přepočítané průměrné ceny za metr čtvereční propachtovaného či pronajímaného obecního pozemku.

Graf 15 - Znáznornění podílu průměrné ceny za m²



Zdroj: vlastní zpracování

I výsledky průměrné ceny za m² pronajímané půdy se přibližně shodují s hodnotami předchozích grafů. Pacht orné půdy se podílí na celkových příjmech 71 %, louky 18% a ostatní plochy 11%.

Doba platnosti pachtovní smlouvy je u každé smlouvy jiná. Smlouva uzavřena na pacht jednoho pozemku je uzavřena na dobu určitou od počátku roku 2018 do 31. 12. 2028

tj. na 11 let. Pachtovní smlouva na zbylé pozemky obce je uzavřena na dobu neurčitou. Také nájemní smlouvy na byty jsou uzavřeny na dobu neurčitou.

5.2.2 Analýza smluv obce Vavřinec

I v této obci byly smlouvy podrobeny analýze. Nejprve bylo přistoupeno k rozboru smlouvy o pachtu zemědělské půdy. Obec propachtovává všechny zemědělské pozemky jednomu pachtýři. Pachtovní smlouva je na dobu určitou s platností do 30. 9. 2022 a byla uzavřena na volební období, tj. na 4 roky. Pachtovné je hrazeno 1x ročně vždy k 30. 9. tj. za hospodářský rok. Ve smlouvě jsou uvedena ustanovení o předmětu pachtu, povinnostech pachtýře, které spočívají v řádném užívání pozemků, tak aby nedošlo k jejich poškození. Je zde ustanovení o užívání s péčí řádného hospodáře a pouze k zemědělské výrobě. Povinnost střídat plodiny a používat minerální a organická hnojiva minimálně jedenkrát za čtyři roky. Zajišťovat ochranu proti plevelům a škůdcům v souladu se zásadami správné agrotechniky a správné zemědělské praxe.

Nechybí povinnost péče o meliorační zařízení, pokud jsou na pozemcích umístěna.

Je zde také povinnost dodržování platných právních předpisů Evropského společenství a České republiky, týkajících se zemědělské výroby, ochrany půdního fondu a životního prostředí. V případě jejich porušení nese veškerou zodpovědnost pachtýř. Další povinnost je nést náklady spojené s užíváním pozemků a provádět na svůj náklad jejich běžnou údržbu.

Pachtýř nemá právo propachtovat pozemky jinému a nesmí měnit druh pozemku, který je zapsaný v katastru nemovitostí. Pokud by se tak stalo má propachtovatel právo vypovědět smlouvu bez výpovědní lhůty.

Jsou zde také ustanovení o úpravách, povinnostech po skončení pachtovního vztahu, odpovědnosti za škody, nezbytných opatřeních ochranných a zabezpečovacích.

Dalšími ustanoveními jsou povinnosti z oblasti ochrany životního prostředí, nakládání s odpady, protipožární ochrany a dodržování hygienických předpisů a předpisů k bezpečnosti a ochraně zdraví při práci.

Článek VII. obsahuje práva a povinnosti propachtovatele. Sem patří zejména umožnění prohlídky pozemků za účelem kontroly jejich stavu, vždy za přítomnosti pachtýře a dále závazek propachtovatele umožnit pachtýři řádný výkon jeho činnosti, ke které jsou pozemky propachtovány.

V závěrečných ustanoveních jsou uvedeny zákonné povinnosti a podmínky obce podmiňující platnost právního úkonu, tj. zveřejnění záměru propachtovat nemovitý majetek obce. Ustanovení o počtu vyhotovení a povinnosti písemných dodatků a změn smlouvy. Nechybí ustanovení o vyjádření pravé a svobodné vůle s uzavřením smlouvy a podpisy smlouvy oprávněnými zástupci obou smluvních stran.

Obec Vavřinec má uzavřenou také smlouvu o vypůjčce části nemovitosti k nepodnikatelskému účelu se Sborem dobrovolných hasičů Chmeliště. Smlouva je uzavřena podle § 2193 a následujících zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. V preambuli je uveden důvod uzavření smlouvy, kterým je zajištění požární ochrany obce samotné, ale také obcí okolních. Sbor dobrovolných hasičů, který si je svého poslání vědom, bude s obcí v rámci svého poslání spolupracovat a vypůjčené prostory využívat i k výchově svých nových členů. Smlouva je vlastně sepsána za účelem této dobré spolupráce.

Další článek se týká předmětu, účelu a doby trvání. Jsou zde přesně popsány prostory, které budou smlouvou sboru vypůjčeny a přesné umístění předmětu vypůjčky je nedílnou součástí smlouvy. Dále jsou uvedeny prostory, které je vypůjčitel oprávněn spoluužívat i oprávnění užívat související pozemky, které jsou jasně označeny parcelním číslem vedeným katastrální úřadem ve veřejném seznamu. Vypůjčitelem se rozumí nejen Sbor dobrovolných hasičů Chmeliště, ale také Jednotka sboru dobrovolných hasičů obce Vavřinec. Vypůjčka je na dobu určitou a to 10 let. Užívání je bezplatné za účelem uspokojení potřeby zázemí pro skladování a údržbu hasičské techniky, k administrativním úkonům, jednáním, organizováním různých setkání a společenských akcí souvisejících s výchovou dětí a mládeže či rozvojem společenských vztahů občanů a obyvatel obce. Ve smlouvě je oprávnění půjčitele i ujednání, že práva vypůjčitele nejsou přenosná na jiný subjekt.

Od smlouvy lze odstoupit v případě, kdy dojde k zániku právní subjektivity vypůjčitele. Je zde uvedeno ustanovení o výpovědi smlouvy, které je vázáno na nedodržování a porušování ujednání smlouvy zejména kdy vypůjčitel nebude plnit funkci k ochraně majetku a zdraví nebo nebude s předmětem vypůjčky zacházet s péčí řádného hospodáře. Další článek se týká práv a povinností smluvních stran a odpovědnosti za škodu. Nejprve jsou uvedena oprávnění a závazky půjčitele, poté oprávnění a závazky vypůjčitele. Závěrečná ustanovení obsahují počet vyhotovení smlouvy a prohlášení o tom, že strany smlouvu řádně přečetly a na důkaz svobodné vůle, opravdu a vážně, bez nátlaku projevují souhlas. Dále prohlášení o nabytí platnosti smlouvy podpisem obou smluvních stran.

Další platnou smlouvou je smlouva uzavřená podle ustanovení § 2302 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Jedná se o smlouvu o nájmu prostor určených k podnikání, touto smlouvou je ošetřen nájem pohostinství v budově ve vlastnictví obce. Smlouva je uzavřena s fyzickou osobou oprávněnou k podnikání. I tato smlouva obsahuje označení smluvních stran, popis předmětu nájmu, prostory pronajímáné jsou opět vyznačeny v nákresu, jenž je nedílnou přílohou smlouvy. Nechybí účel nájmu ani ujednání o povinnosti provozovatele provozovat pohostinskou činnost s běžnou otevírací dobou schválenou pronajímatelem i uvedení osob, které jsou oprávněny schválit změny provozní doby.

Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou od 1. 1. 2019 do 31. 12. 2022. Výše nájemného je stanovena ve výši 2 000 Kč měsíčně se splatností k 20. dni předcházejícího kalendářního měsíce. Součástí nájemného jsou také náklady spojené se zajištěním úpravy vody, odvozem a likvidací odpadních vod a náklady na topení.

Další ustanovení se týká povinnosti hradit spotřebovanou elektrickou energii přímo dodavateli elektrické energie a měnit dodavatele této energie pouze s písemným souhlasem pronajímatele. Jsou definovány drobné opravy a běžná údržba pronajatých prostor. Povinnost pronajímatele pronajaté prostory uklízet. Povinnost jakékoliv stavební úpravy projednat s pronajímatelem. Ten mu umožní pouze takové úpravy, které jsou nezbytné pro sjednaný účel nájmu. Tyto úpravy jsou na vrub nájemce a výše nájemného se nemění. Je zde také ustanovení, že nájemce není oprávněn umístit ani provozovat v pronajatých prostorách výherní hrací automaty.

Ve smlouvě je uvedena také povinnost dodržovat předpisy bezpečnosti práce a protipožární předpisy.

Další ujednání se týkají skončení nájmu z jiných důvodů nežli uplynutím sjednané doby. Nejprve jsou uvedeny důvody, pro které může smlouvu vypovědět pronajímatel a jaké jsou výpovědní lhůty, povinnosti vyklizení prostor i úhrada nájemného. Následují možnosti nájemce, kdy i on může nájemní smlouvu vypovědět, výpovědní lhůta, písemné podání i povinnost úhrady nájemného za celou dobu výpovědní lhůty.

V článku XV. jsou uvedeny povinnosti nájemce týkající se předcházení škod, oznamování závad, udržování čistoty okolí objektu, udržování schůdnosti přilehlých chodníků a přístupových cest, zajišťování odvozu odpadu a po skončení nájmu předat pronajaté prostory ve stavu odpovídajícím běžnému opotřebení.

Závěrečná ustanovení se týkají platnosti smlouvy podpisem obou smluvních stran, počtu výtisků, ujednání o změnách nájemní smlouvy formou písemných dodatků a souhlas se smlouvou.

Obec Vavřinec má uzavřenou také smlouvu s fyzickou osobou o nájmu části nemovitosti pro sportovní aktivity. Tato smlouva má opět prostory předmětu nájmu vyznačeny na plánu. Ustanovení jsou obdobná smlouvě o nájmu prostor určených k podnikání. Smlouva je opět uzavřena na dobu určitou s platností do 31. 12. 2022. Výše nájemného je stanovena a schválena zastupitelstvem obce ve výši 100 Kč za cvičební hodinu. Nájemné je splatné k 10. dni v příslušném kalendářním měsíci. Nechybí ustanovení o možnostech výpovědi ze strany pronajímatele, ale také i nájemcem. Ujednání o platnosti a účinnosti smlouvy, forma změn smlouvy písemnými a číslovanými dodatky i souhlas se zněním smlouvy a podpisy.

Obce mají možnost zřizovat své příspěvkové organizace. Obec Vavřinec má zřízenou příspěvkovou organizaci, kterou je Mateřská škola Vavřinec. Pro analýzu byla poskytnuta autorce práce zřizovací listina příspěvkové organizace obce. Zřizovací listina obsahuje údaje o zřizovateli, kterým je Obec Vavřinec. Projev vůle nejvyššího orgánu obce, tj. zastupitelstva obce na základě právních předpisů, kterými jsou zákon o obcích, o státní správě a samosprávě ve školství a zákon o rozpočtových pravidlech. Následuje identifikace právnické osoby, její název a sídlo, datum vzniku a doba trvání. Další článek se týká účelu a předmětu činnosti. Mateřská škola je definována zákonem o školských zařízeních, platný předpis v roce 2002 byl zákon č. 76/1978 Sb., o školských zařízeních, kde je mateřská škola zřizována za účelem zabezpečení předškolní výchovy dětí se zaměřením na podporu jejich zdravého tělesného, psychického a sociálního vývoje tak, aby byly vytvořeny dobré základní předpoklady pro pozdější vzdělávání dětí. Součástí Mateřské školy Vavřinec je ve zřizovací listině uvedena také jídelna, jejíž účel a předmět byl vymezen v ustanovení § 39 zákona o školských zařízeních, v roce založení platném.

Zřizovací listina musí obsahovat také vymezení statutárního orgánu právnické osoby. V případě mateřské školy je statutární zástupce ředitel příspěvkové organizace, který je oprávněn ji zastupovat ve všech záležitostech týkajících se této organizace. Pokud je nepřítomen, je oprávněn organizaci zastupovat jmenovaný zástupce nebo jiný pověřený pracovník. Ředitel je jmenován i odvoláván zřizovatelem, avšak pouze se souhlasem krajského úřadu.

Pro zajištění činnosti organizace je nutné vymezit majetek a prostory. Tyto jsou zřizovatelem poskytnuty bezúplatně výpůjčkou, a to nemovitý majetek, kterým jsou prostory v 1. patře nemovitosti čp. 89 ve Vavřinci, zahrada mateřské školy (chybí označení pozemku parcelním číslem vedeným v katastru nemovitostí). Do vlastnictví příspěvkové organizace byl listinou bezúplatně převeden také majetek movitý, který je uveden v soupisu, který je přílohou č. 1 zřizovací listiny. Zároveň jsou uvedeny prostory společně užívané, neboť v přízemí budovy se nachází prostory obecního úřadu. Nechybí ujednání o hospodárném a účelném využívání svěřeného majetku, o povinnosti hospodařit s poskytnutými finančními prostředky v souladu se stanoveným účelem a podle platné právní úpravy a podle zřizovatelem schváleného rozpočtu na kalendářní rok.

Ve zřizovací listině je také uvedena povinnost organizace řídit se organizačním a provozním řádem, který vydává statutární orgán právnické osoby se souhlasem zřizovatele.

V závěrečných ustanoveních je uvedena povinnost písemnosti všech dodatků a změn zřizovací listiny, účinnost, zrušovací ustanovení a povinnost zřizovatele podat návrh na zápis organizace do Obchodního rejstříku.

Ke zřizovací listině byly vydány a schváleny dva dodatky. Dodatek č. 1 vydaný v roce 2006 se týkal úpravy názvu právnické osoby a změny účelu zařízení a předmětu činnosti, který spočíval ve zrušení součásti mateřské školy, kterou byla školní jídelna. Dodatek č. 2 vydaný v roce 2011 opět upravil název organizace o součást mateřské školy školní jídelna – výdejna a zároveň změnil účel zařízení a předmět činnosti o tuto součást. Oba dodatky byly k zápisu předloženy na obchodní rejstřík, který změny zapsal.

Níže v tabulce jsou uvedeny smlouvy, které byly analyzovány.

Tabulka 16 - Přehled analyzovaných smluv obce Vavřinec

Obec	Protistrana	Typ smlouvy	Datum vzniku	Platnost smlouvy	Druh užívání majetku
Vavřinec	SDH	Smlouva o výpůjčce	10.01.2018	31.12.2043	výpůjčka prostor
Vavřinec	Jirsa Jiří	Nájemní smlouva	01.01.2020	31.12.2022	nájem prostor
Vavřinec	Čáp Vratislav	Nájemní smlouva	01.01.2019	31.12.2022	nájem prostor
Vavřinec	Školka	Zřizovací listina	01.01.2003	31.12.2999	
Vavřinec	Ších	Pachtovní smlouva	01.01.2019	30.09.2022	provozování zemědělské výroby

Zdroj: vlastní zpracování

Stejným způsobem jako u první zkoumané obce i u obce Vavřinec jsou vybrány shodné údaje z pachtovních smluv. Jednotlivé druhy pozemků byly seřazeny podle

katastrálních území obce, druhu pozemku, výměry, ceny za m² a celkové výše pachtovného. Všechna zkoumaná data jsou uvedena v tabulce č. 17

Tabulka 17 - Přehled dat pro porovnání pachtovních smluv obce Vavřinec

K.Ú.	Druh pozemku	Výměra (m ²)	Cena/m ²	Pachtovné
Vavřinec	Orná půda	171 000	0,61 Kč	104 345,00 Kč
	CELKEM	171 000		104 345,00 Kč
Chmeliště	Orná půda	1 300	0,59 Kč	765,00 Kč
	Travní porost	500	0,45 Kč	225,00 Kč
	CELKEM	1 800		990,00 Kč
Žišov	Orná půda	24 000	0,63 Kč	15 038,00 Kč
	CELKEM	24 000		15 038,00 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Cena přepočtená na m² je nejnižší v katastru Chmeliště, zde je cena za m² orné půdy 0,59 Kč a cena za pacht trvalého travního porostu ve výši 0,45 Kč. V katastrálním území Vavřinec je pachtovné orné půdy v hodnotě 0,61 Kč za m² a nejvyšší částka za pacht orné půdy a m² je v katastrálním území Žišov. Zde je cena 0,63 Kč za m².

Obec Vavřinec smlouvou o pachtu pronajímá celkem 19,68 ha zemědělské půdy. Celkové příjmy z pachtu jsou ve výši 120 373 Kč ročně. Průměrná cena pachtu za m² a obec je ve výši 0,529 Kč. Souhrnné údaje jsou uvedeny v tabulce č. 18

Tabulka 18 - Souhrn dat pachtu zemědělských pozemků obce Vavřinec

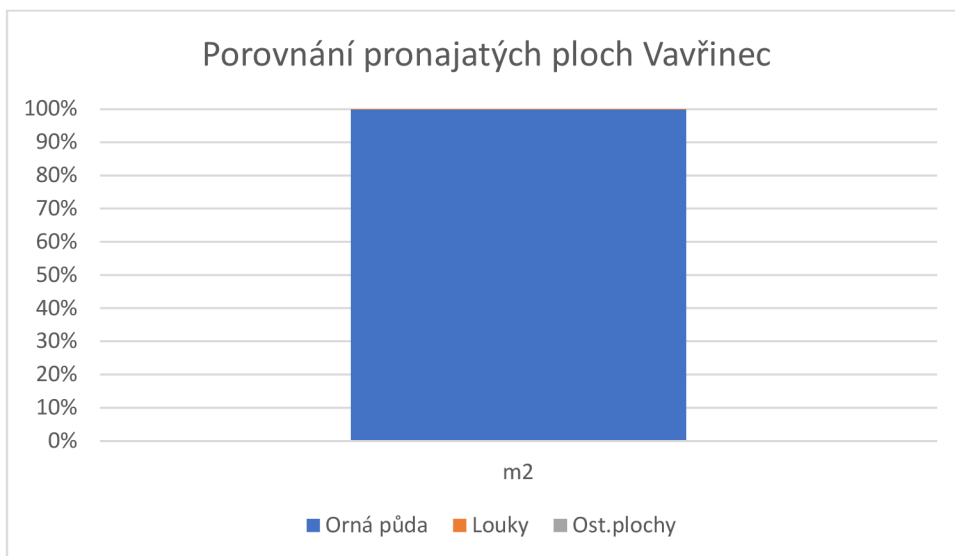
Vavřinec	m ²	Průměr/m ²	Cena
Orná půda	196 300	0,608 Kč	119 432 Kč
Louky	500	0,450 Kč	225 Kč
Ost.plochy	0	- Kč	- Kč
CELKEM	196 800	0,529 Kč	120 373 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Shromážděná data výše uvedené tabulky byla následně použita pro grafické vyjádření číselných hodnot.

Z grafu je vidět, že z pronajímaného a propachtovaného majetku tvoří téměř 99% orná půda, trvalý travní porost tvoří pouze 1 % celkových příjmů v poměru k výměře pronajímaných zemědělských pozemků a ostatních ploch.

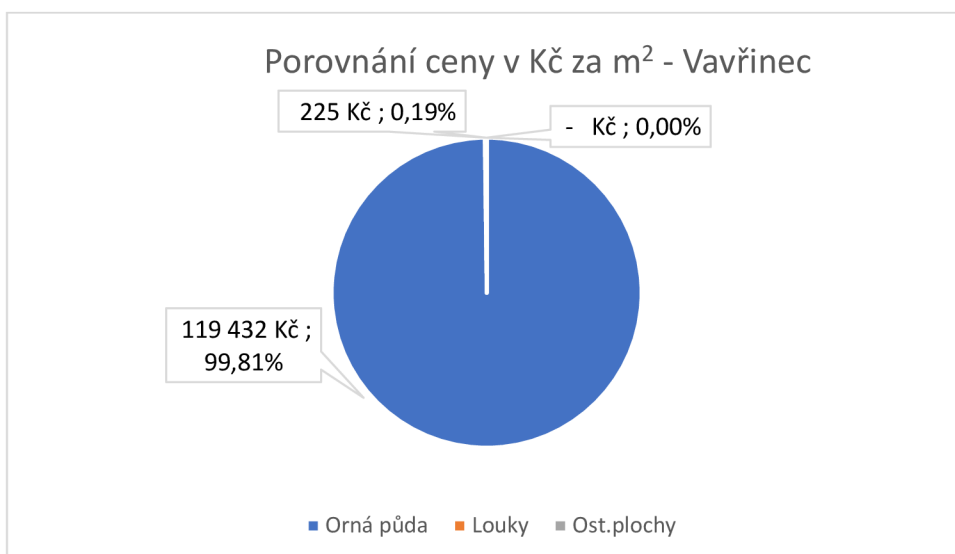
Graf 16 - Podíl pachtu dle druhu pozemků - obec Vavřinec



Zdroj: vlastní zpracování

Vzhledem k tomu, že obec Vavřinec má pouze malé výměry pozemků trvalého travního porostu, které propachtovává, je i z grafu zřejmé, že téměř 100 % podíl ceny tvoří příjmy z orné půdy.

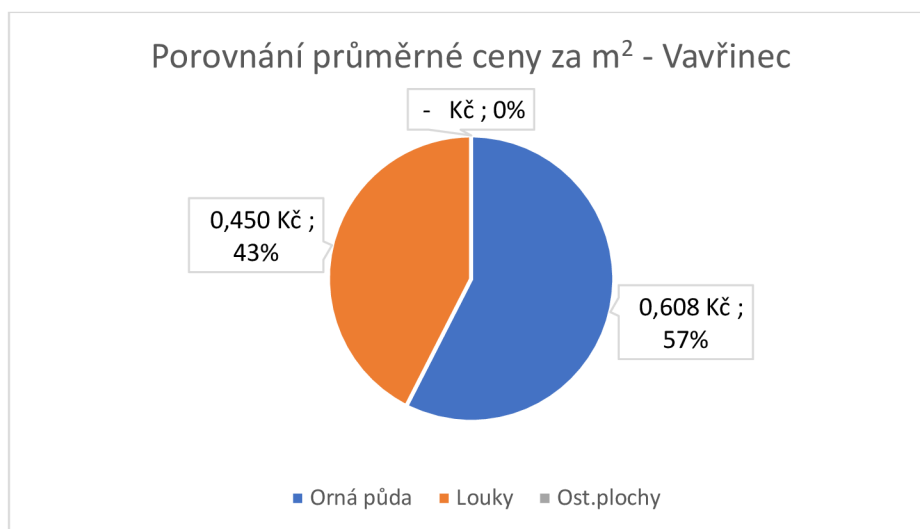
Graf 17 - Podíl výměry pachtu podle druhu pozemku - obec Vavřinec



Zdroj: vlastní zpracování

U grafu s porovnáním průměrné ceny pronajímaných pozemků na m² jsou údaje viditelnější, u orné půdy je průměrná cena za m² 0,608 Kč a u trvalého travního porostu 0,45 Kč. Vyjádřeno v procentech se pak jedná u orné půdy 57 % podíl a u trvalého travního porostu o podíl ve výši 43 %.

Graf 18 - Přehled podílu průměrných cen za m² pachtu pozemků obce Vavřinec



Zdroj: vlastní zpracování

5.2.3 Analýza smluv obce Zbizuby

Pro výzkum a porovnání byly v první řadě podrobeny rozboru smlouvy o pachtu, pro výzkum byly autorce poskytnuty 3 platné smlouvy.

Obec Zbizuby propachtovává lesní pozemek. Smlouva je uzavřena v roce 2018 v souladu s novým občanským zákoníkem. V úvodním ustanovení je uvedeno prohlášení propachtovatele o vlastnictví pozemku, jenž je předmětem smlouvy o pachtu.

Další článek se týká předmětu smlouvy, který je přesně vymezen v souladu s veřejným seznamem Katastrálního úřadu. Je zde také uvedeno, že je oběma stranami ujednáno, že veškeré výnosy z pěstební činnosti na pachtu jsou po dobu jeho trvání pachtýře. Toto vyplývá ze zákona, a pokud tomu tak nebylo, došlo by k porušení ustanovení týkajících se pachtu. Zároveň je zde uvedeno i prohlášení, že se pachtýř seznámil se stavem propachtovaného pozemku.

Následující článek se týká práv a povinností pachtýře. Zde je uvedeno, jakým způsobem lze propachtovaný pozemek užívat a jaké činnosti zde mohou být vykonávány. Nechybí zde ani zmínka o užívání pozemku s péčí řádného hospodáře. Další povinností je umožnit propachtovateli kontrolu, s tím, že o této kontrole musí být pachtýř písemně vyrozuměn. Pachtýř nesmí propachtovaný pozemek přenechat do užívání třetí osobě a není oprávněn k umístění dočasných staveb na propachtovaném pozemku. Je zde uložena povinnost v případě kontaminace pozemku tuto skutečnost oznámit propachtovateli a na náklady pachtýře tuto kontaminaci a znečištění pozemku odstranit. Tato povinnost se vztahuje i na znečištění, které pachtýř nezavinil. Pachtýř má povinnost uhradit škody, které byly způsobeny jeho činností poškozeným osobám. Pachtýř může žádat pro svou činnost o dotace, které mu v plné výši náleží.

Článek čtvrtý se týká výše pachtovného, která je stanovena na 1 Kč ročně. Úhrada je k 31. 12. příslušného kalendářního roku s platbou na účet obce Zbizuby. Následuje článek o době pachtu a ukončení smlouvy. Pacht je uzavřen na dobu neurčitou od 1. 9. 2018 s výpovědní lhůtou 20 let. Výpověď je nutno podat pouze v písemné formě a při závažných porušeních může být výpověď dána ihned. Pokud se bude jednat o řádnou výpověď, je zde lhůta podání do 31. 12. kalendářního roku a počátkem výpovědní lhůty od 1. 1. následujícího kalendářního roku následujícím po dni doručení výpovědi.

Samostatný článek tvoří schvalovací doložka, kde je uvedeno, že záměr propachtovat byl řádně zveřejněn za podmínek uvedených ve smlouvě byl schválen zastupitelstvem obce na zasedání.

V závěrečných ujednáních jsou uvedeny povinnosti a práva při převodu nemovitostí na jiného vlastníka. Ujednání o změnách a doplňcích, které musí být pouze v písemné formě i ujednání o svobodné a pravé vůli uzavřít smlouvu o pachtu, která je stvrzena podpisy obou smluvních stran.

Následoval rozbor smlouvy o pachtu zemědělského pozemku. První poskytnutá smlouva je na pacht dvou pozemků, jedná se o trvalý travní porost a ostatní plochu. Pozemek s uvedeným druhem pozemku ostatní plocha je však využíván jako pastvina. I v této smlouvě je nejprve charakterizován pozemek a uvedeno, kdo je vlastníkem. Pokračuje článek s předmětem smlouvy, kde je uveden přesný popis pozemků, druhů pozemku, výměry, katastrální území i způsob využití těchto pozemků, nechybí ani ustanovení o seznámení se

stavem pozemků a prohlášení, že tyto pozemky jsou způsobilé k užívání k účelu, který je sjednaný smluvně.

Další článek obsahuje ustanovení o právech a povinnostech pachtýře a v počátečním odstavci je uvedena povinnost pozemky užívat pouze k pastevectví a o pozemky pečovat s péčí řádného hospodáře. I v této smlouvě je vedena povinnost umožnit propachtovateli kontrolu i písemné vyrozumění pachtýře o této kontrole. I touto smlouvou je pachtýři zakázáno propachtovaný pozemek přenechat do užívání třetí osobě. Ani na pozemcích užívaných k pastevectví nelze umísťovat dočasné stavby. Shodné jsou i odstavce s povinnostmi v případě kontaminace pozemku i odstranění vzniklých škod a povinnost úhrady škod poškozeným. V právech a povinnostech je také uvedeno, že pachtýř může žádat pro svou činnost o dotace, které mu v plné výši náleží.

V článku čtvrtém je ujednání o pachtovném, které je ve výši 380 Kč ročně a splatnost je v tomto případě zpětná, tzn. za uplynulý rok nejpozději do 31. 12. Je zde i odstavec, kde je uvedena povinnost platby pachtu ke dni vzniku a ukončení platby pachtu ke dni zániku pachtu. Ustanovení o vyklizení předmětu pachtu s uvedením ujednání, že v případě nevyklizení má propachtovatel právo na vydání bezdůvodného obohacení.

Následuje článek o době zemědělského pachtu a ukončení smlouvy. Pacht je uzavřen od 1. 5. 2020 na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 12 měsíců. Ve smlouvě je uvedena povinnost písemné formy výpovědi, kdy při závažných porušeních může být výpověď dána ihned. Během výpovědní lhůty musí být pachtýřem odstraněno vše co na nich pachtýř umístil a pokud tak pachtýř neučiní, provede toto odstranění propachtovatel na náklady pachtýře.

Další článek je schvalovací doložka, kde je uvedeno, že záměr propachtovat byl řádně zveřejněn a pacht a podmínek uvedených ve smlouvě byl schválen zastupitelstvem obce Zbizuby na zasedání nadpoloviční většinou a byly tak dodrženy podmínky zaručující platnost uzavření smlouvy o pachtu.

Na závěr jsou uvedeny povinnosti a práva při převodu nemovitostí na jiného vlastníka. Nutnost změn a doplňků vyhotovovat pouze v písemné formě i ujednání o způsobilosti uzavřít tuto smlouvu, že smlouva nebyla uzavřena v tísní, nápadně nevýhodných podmínek. Ujednání o tom, že si účastníci smlouvu přečetli a s obsahem souhlasí a je vyjádřením jejich svobodné a pravé vůle uzavřít smlouvu o pachtu. Platnost je stvrzena podpisy smluvních stran.

Další analyzovanou smlouvou byla nájemní smlouva na bytovou jednotku, součástí této smlouvy o nájmu je i domovní řád. Smlouva je uzavřena podle OZ s fyzickou osobou na konkrétní byt v domě a také na studnu, ze které je byt, který je předmětem nájmu zásobován vodou. Článek druhý vymezuje detailně předmět nájmu. Je zde přesný popis bytu i jeho příslušenství. Je zde uvedeno, že byt i jeho příslušenství jsou způsobilá k řádnému užívání a stav bytu i jeho rozsah vybavení jsou uvedeny v protokolu o převzetí bytu. Pronajímatel nájemci přenechává do užívání také poměrnou část domovní studny, avšak nebude zodpovídat za kvalitu vody v této domovní studni.

V článku třetím je v odstavci jedna popsáno, k jakému účelu a jakých dotačních prostředků bylo pro realizaci bytu užito. Jedná se o byt pro osoby v bytové nouzi, které nedokáží řešit své bytové potřeby vlastními prostředky. V odstavci druhém je prohlášení nájemce, že nemá žádný jiný byt, dům v nájmu ani ve vlastnictví, nemá žádné dluhy vůči obci Zbizuby, je v pracovním poměru. Tento nájemní vztah je uzavřen na dobu určitou, a to jeden rok s platností od 1. 4. 2021 do 31. 3. 2022 s jeho automatickým prodlužováním tzv. automatickou prolongací o dalších 12 měsících i opakovaně, pokud bude nájemce řádně plnit veškerá ujednání nájemní smlouvy a dodržovat domovní řád. Pokud některá ze smluvních stran neoznámí písemně druhé straně, že o smluvní vztah již nemá zájem, je nutné toto učinit nejméně 45 dnů přede dnem uplynutí platnosti nájemního vztahu. Je zde také ujednání, že pokud nájemce v tomto případě bude nadále byt užívat, neplatí, že je nájem znovu sjednán i když pronajímatel nájemce nevyzve k opuštění bytu. Následuje výčet důvodů, pro které lze nájem vypovědět. Výpověď z nájmu bytu opět musí být v písemné formě a za písemnou formu lze považovat také e-mail. Pokračují ujednání o odevzdání bytu a stavu v jakém má být byt odevzdán, ujednání o bezdůvodném obohacení.

Nájemné a úhrada za plnění poskytovaná s užíváním bytu jsou uvedena v článku čtvrtém. Základní nájemné je stanoveno na základě rozhodnutí zastupitelstva obce a následně bude upravováno v souladu s vyhlášeným a zveřejněným limitem podle Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Další složka nájemného je tvořena jednou dvanáctinovou částky z pořizovacích nákladů na zařizovací předměty bytu. Do nájemného není započítáno odvádění odpadních vod na ČOV. Je zde i ustanovení o termínu platby a účet, na který je nutné nájemné uhradit. Zvlášť je ustanovení k úhradě nájemného za užívání domovní studny. Následují ustanovení o právech a povinnostech pronajímatele bytu a poté práva a povinnosti nájemce bytu, která jsou detailně popsána včetně stanovení výše drobných oprav.

Pronajímatel zakazuje nájemci přenechat pronajatý byt nebo jeho část do podnájmu. Naopak pronajímatel ukládá nájemci povinnost přihlásit se k trvalému pobytu do nájemního bytu.

Následují práva a povinnosti nájemce domovní studny a závěrečná ustanovení. Smlouva je podepsána oběma smluvními stranami jako projev souhlasu s podmínkami smlouvy a projevem vůle tuto smlouvu uzavřít.

Součástí nájemní smlouvy je domovní řád, který dále upravuje podmínky a způsob užívání domů, bytů a nebytových prostor v nájemních domech. Domovní řád je vydáván v souladu s OZ a obecně závaznými vyhláškami obce.

Obec Zbizuby má také uzavřenu smlouvu o výpůjčce, kterou vypůjčuje fyzické osobě, vodní nádrž v části své obce Vlková. Smluvní strany jsou zde označeny jako půjčitel, kterým je Obec Zbizuby a vypůjčitel, kterým je fyzická osoba. Smlouvou je do výpůjčky přenechána vodní nádrž za účelem chovu ryb. Výpůjčka se uzavírá na dobu neurčitou od 1. 2. 2015 s výpovědní lhůtou 12 měsíců. Při závažném porušení lze ukončit smluvní vztah výpovědí ihned. Výpověď je nutné podat v písemné podobě. Nechybí ustanovení o lhůtách, ve kterých je nutné výpověď podat, ta je nejpozději do 31. 12. kalendářního roku a počátek výpovědní lhůty počíná běžet vždy od 1. ledna následujícího kalendářního roku po podání výpovědi. Je zde také ujednání, ve kterém má půjčitel právo domáhat se vrácení vypůjčené vodní nádrže dříve z důvodu, který nemohl při uzavření smlouvy předvídat.

I v této smlouvě je ustanovení o zveřejnění záměru vypůjčit obecní majetek i schvalovací doložka o rozhodnutí zastupitelstva obce vypůjčit tento majetek za podmínek uvedených ve smlouvě o výpůjčce. Ani tuto vypůjčenou nemovitost nesmí vypůjčitel přenechat do užívání třetí osobě a ustanovení na ochranu vypůjčitele v případě prodeje či darování předmětu výpůjčky. Jakékoliv změny či dodatky musí být písemně a na závěr je uvedeno prohlášení o souhlasu a svobodné a pravé vůli uzavřít smlouvu. Právoplatnost smluvního vztahu je vyjádřena podpisy půjčitele i vypůjčitele.

Dalším způsobem, kterým obec umožňuje užívání svého majetku je pronájem obecních pozemků v zastavěném a zastavitelném území obce. Zastupitelstvo obce schválilo cenu za takový pronájem ve výši 5 Kč za 1m² a rok. K výzkumu byl poskytnut dokument, kterým je sdělení majitelce sousední nemovitosti o pokračování možnosti užívat obecní pozemek za podmínek stanovených obecně závaznou vyhláškou. Původní nájemci zemřeli a obec Zbizuby nabízí nástupci možnost pozemek opět užívat.

Tabulka 19- Přehled analyzovaných smluv - obec Zbizuby

Obec	Protistrana	Typ smlouvy	Datum vzniku	Platnost smlouvy	Druh užívání majetku
Zbizuby	Jícha Pavel	Pachtovní smlouva	01.09.2018	31.08.2038	pěstování lesa
Zbizuby	Teplá Irena	Pachtovní smlouva	01.05.2020	31.12.2999	užívání pasvin
Zbizuby	Maršálková Ladislava	Nájemní smlouva	01.07.2019	31.12.2999	užívání pozemku
Zbizuby	Verner Lukáš	Smlouva o výpůjčce	01.02.2015	31.12.2999	užívání vodní nádrže
Zbizuby	Pařízek Josef	Nájemní smlouva	01.04.2021	31.03.2022	nájem bytu
Zbizuby	ZAS Zbizuby	Nájemní smlouva	01.10.2003	31.12.2999	provozování zemědělské výroby

Zdroj: vlastní zpracování

Pro výzkum bylo poskytnuto 6 smluv uzavřených na užívání majetku obce. Rozsah smluv je v souladu s právní úpravou. Smlouvy o pachtu lesa a pastvin jsou za symbolické částky. Obci se jedná o zajištění užívání majetku, aby nechátral, a nikoliv o výdělek. Obec tak postupovala v souladu s ustanovením zákona o obcích a konala tak s péčí řádného hospodáře.

Výpůjčka vodní nádrže je bezúplatná, doba výpůjčky na dobu neurčitou, lépe je však, jak uvádí komentář OZ dobu stanovit např. na 99 let.

Nájemní smlouvy bytů jsou podrobně zpracované s detailními popisy práv a povinností i konkrétními výčty cen za jednotlivé složky nájmu. Tyto smlouvy také musí odpovídat podmínkám poskytovatele dotace.

Příjmy získané ze smluvních vztahů do rozpočtu jsou z účetního hlediska označeny jako příjmy z vlastní činnosti.

Také u obce Zbizuby bylo provedeno setřídění dat z pachtovních smluv. Řazení je také jako u předešlých dvou obcí vybraných k výzkumu podle katastrálních území obce, druhu pozemku, výměry uvedené v m², ceny za m² a celkové výše pachtovného za příslušný druh pozemku. Data jsou uvedena stejným způsobem jako u předešlých dvou zkoumaných obcí, aby bylo možné provést závěrečné srovnání a porovnání všech tří obcí zapojených do výzkumu. Popsaná zkoumaná data obsahuje tabulka č. 21.

Nejprve je uvedena tabulka č. 20, která stejně jako u prvních dvou zkoumaných obcí zobrazuje celkovou výměru pronajímaných pozemků obce Zbizuby, která je 29,7469 ha. Roční pachtovné v obci Zbizuby činí celkem 103 042,49 Kč a průměrná cena pachtu v této vybrané obci za m² je ve výši 0,319 Kč.

Tabulka 20 - Souhrn údajů o pachtu obecních pozemků obce Zbizuby

Zbizuby	m2	Průměr/m2	Cena
Orná půda	214 483	0,317	74 345 Kč
Louky	74 742	0,319	25 964 Kč
Ost. Plochy	8 244	0,320	2 733 Kč
CELKEM	297 469	0,319	103 042,49 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Navazující tabulka níže obsahuje přehled dat pachtovních smluv za jednotlivá katastrální území obce Zbizuby.

Tabulka 21 - Přehled dat pro porovnání pachtovních smluv obce Zbizuby

K.Ú.	Druh pozemku	Výměra (m2)	Cena/m2	Pachtovné
Makolusky	Orná půda	68 175	0,33 Kč	22 829,16 Kč
	Louky	23 221	0,33 Kč	7 774,39 Kč
	Ost. Plochy	643	0,33 Kč	215,23 Kč
	CELKEM	92 039		30 818,78 Kč
Vlková	Orná půda	79 419	0,31 Kč	27 626,33 Kč
	Louky	21 618	0,31 Kč	7 519,51 Kč
	Ost. Plochy	5 664	0,30 Kč	1 968,87 Kč
	CELKEM	106 701		37 114,71 Kč
Vranice	Orná půda	29 606	0,31 Kč	10 378,79 Kč
	Louky	17 522	0,32 Kč	6 263,04 Kč
	CELKEM	47 128		16 641,84 Kč
Zbizuby	Orná půda	37 283	0,32 Kč	13 510,91 Kč
	Louky	12 161	0,32 Kč	4 407,01 Kč
	Ost. Plochy	1 517	0,32 Kč	549,24 Kč
	CELKEM	50 961		18 467,16 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

V katastrálním území Makolusky je cena za m² ve výši 0,33 Kč u všech druhů pozemků.

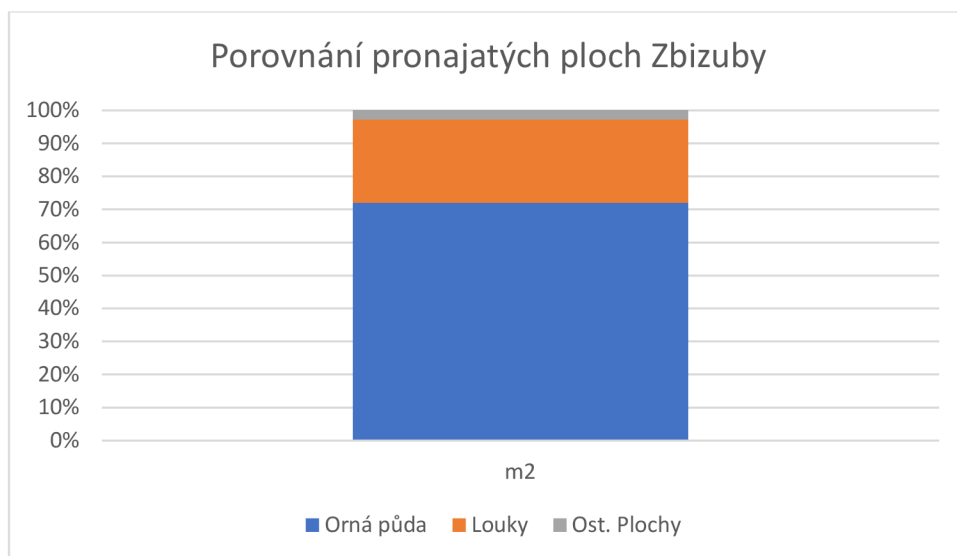
V katastru Vlková je cena zemědělské půdy ve výši 0,31 Kč za m² a u ostatní plochy je m² ohodnocen částkou 0,30 Kč.

Ve Vranicích je orná půda pronajímána za 0,31 Kč/m² a louky za 0,32 Kč za stejnou výměru.

Posledním katastrálním územím obce jsou Zbizuby, zde je cena pachtu za m² opět u všech druhů pozemků ve stejné výši a to 0,32 Kč.

V grafu porovnávajícího pronajímané plochy podle druhu pozemků je vidět, že z pronajímaného a propachtovaného majetku tvoří více jak 70 % orná půda, trvalý travní porost se podílí cca 25 % celkových příjmů a ostatní plocha cca 5 % v poměru k výměře celkové výměře pronajímaných pozemků ve vlastnictví obce Zbizuby.

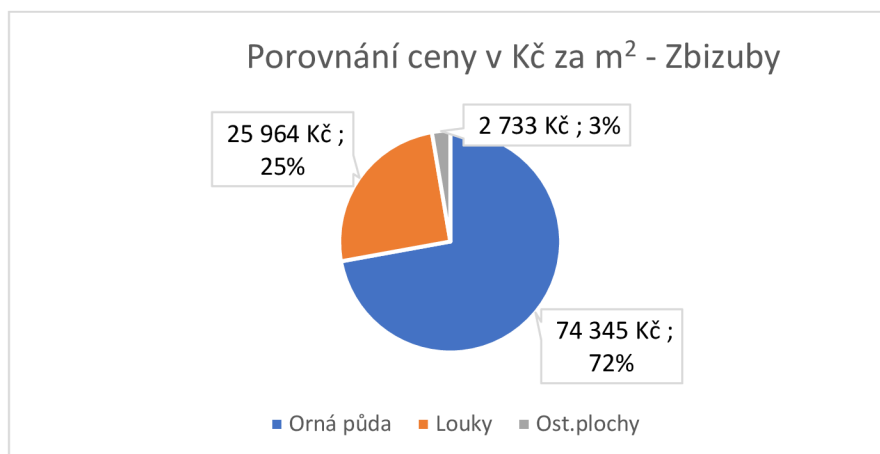
Graf 19 - Pacht pozemků obce Zbizuby dle druhu pozemků



Zdroj: vlastní zpracování

Obec Zbizuby pronajímá ze 72 % ornou půdu. Trvalý travní porost dříve označen druhem pozemku jako louky tvoří 25 % z celkové výměry pachtu obecních pozemků a ostatní plocha je tvořena zbylými 3 %.

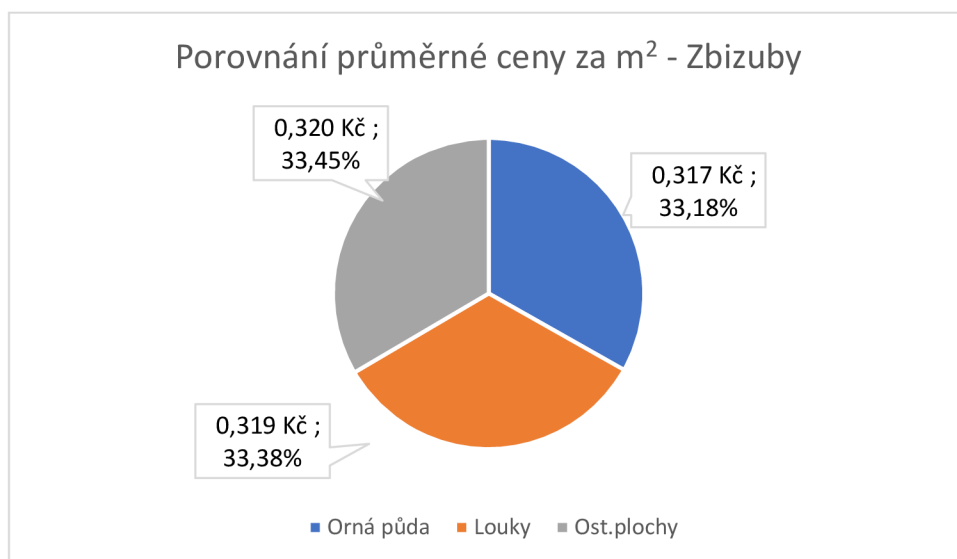
Graf 20 - Procentní podíl pachtu zemědělských pozemků v ceně za m² - obec Zbizuby



Zdroj: vlastní zpracování

U grafu porovnání průměrné ceny pronajímaných pozemků na m² jsou údaje zřetelnější a je vidět že průměrné ceny podle druhu pozemků se téměř neliší. U orné půdy je průměrná cena za m² 0,317 Kč což je 33,18 % a u trvalého travního porostu (louky) je průměrná cena ve výši 0,319 Kč procentně 33,38 % a u ostatních ploch s cenou 0,320 Kč se jedná o vyjádření v 33,45 %.

Graf 21 - Porovnání průměrných cen za m² v obci Zbizuby



Zdroj: vlastní zpracování

5.3 Komparace výsledků výzkumu

Na základě výsledků analytické části je provedena syntéza dílčích výsledků výzkumu za jednotlivé obce vybrané k výzkumu a následná komparace podle oblastí výzkumu.

5.3.1 Komparace příjmů z majetku zkoumaných obcí

Z užívání majetku plynou do rozpočtů obcí příjmy, jedná se o příjmy nedaňové a kapitálové. Nejprve jsou souhrnně uvedeny nedaňové příjmy, které jsou tvořeny příjmy z nájmu, pachtů, za věcná břemena a jsou přehledně uvedeny v tabulce níže.

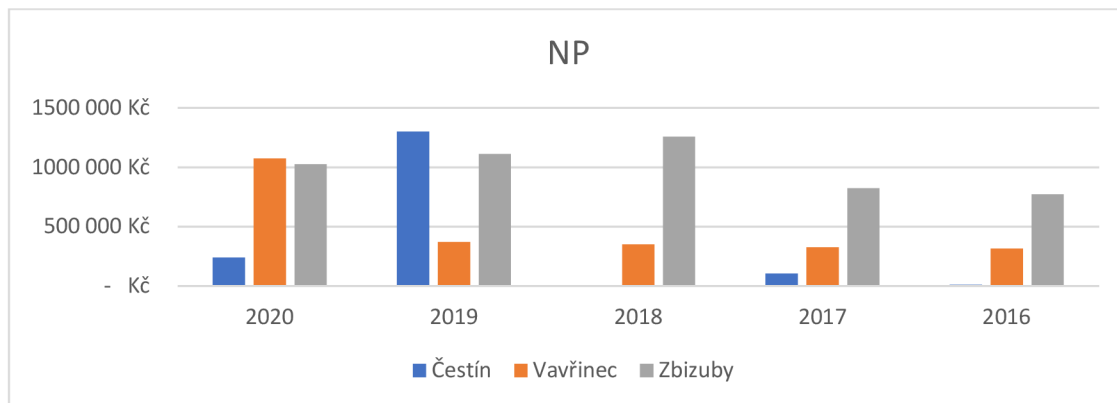
Tabulka 22 - Přehled nedaňových příjmů za obce - souhrn

NP	2020	2019	2018	2017	2016	Celkem
Čestín	240 000 Kč	1 301 000 Kč	9 000 Kč	104 000 Kč	10 000 Kč	1 664 000 Kč
Vavřinec	1 075 000 Kč	371 000 Kč	351 000 Kč	327 000 Kč	316 000 Kč	2 440 000 Kč
Zbizuby	1 026 000 Kč	1 111 000 Kč	1 257 000 Kč	824 000 Kč	772 000 Kč	4 990 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Pro lepší orientaci byla tabulková data převedena do grafu, ze kterého je patrné, že nejvyšší a v téměř stabilní výši má nedaňové příjmy obec Zbizuby.

Graf 22 - Souhrnný přehled nedaňových příjmů za zkoumané obce



Zdroj: vlastní zpracování

Následuje tabulka kapitálových příjmů, které jsou tvořeny zejména prodejem nepotřebného majetku a zpravidla nemovitého majetku. Ten představují většinou pozemky pro výstavbu.

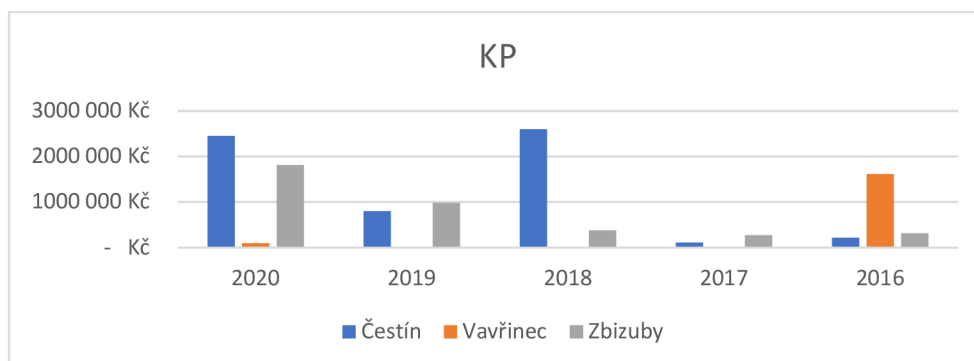
Tabulka 23 - Přehled kapitálových příjmů zkoumaných obcí

KP	2020	2019	2018	2017	2016	Celkem
Čestín	2 446 000 Kč	796 000 Kč	2 593 000 Kč	107 000 Kč	215 000 Kč	6 157 000 Kč
Vavřinec	98 000 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč	1 612 000 Kč	1 710 000 Kč
Zbizuby	1 812 000 Kč	983 000 Kč	374 000 Kč	269 000 Kč	314 000 Kč	3 752 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Stejným způsobem byla seřazena také data o kapitálových příjmech vybraných obcí v grafu, opět v pětiletém období stanoveném pro výzkum.

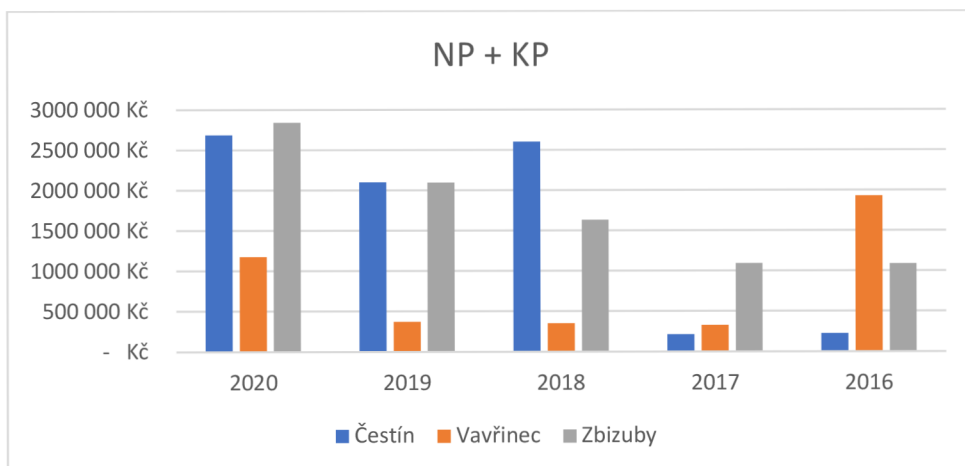
Graf 23 - Kapitálové příjmy vybraných obcí



Zdroj: vlastní zpracování

V souhrnném grafu jsou porovnány celkové příjmy z majetku za jednotlivé obce a jednotlivé roky. V souhrnu je patrné, že nejvíce příjmů z obecního majetku má obec Zbizuby, následuje obec Čestín a nejmenší příjmy z majetku má obec Vavřinec.

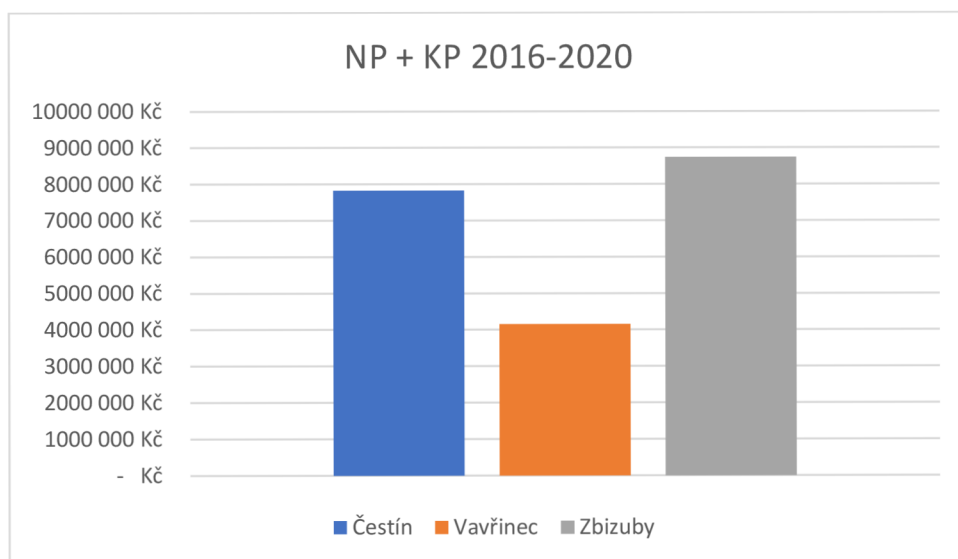
Graf 24 - Přehled NP a KP za jednotlivé obce a roky



Zdroj: vlastní zpracování

Stejný pohled na příjmy z majetku vybraných obcí je i v celém pětiletém období. Nejnižší příjmy z majetku jsou u obce Vavřinec, příjmy obce Čestín jsou na druhém místě a nejlépe má příjmy z majetku ošetřeny obec Zbizuby.

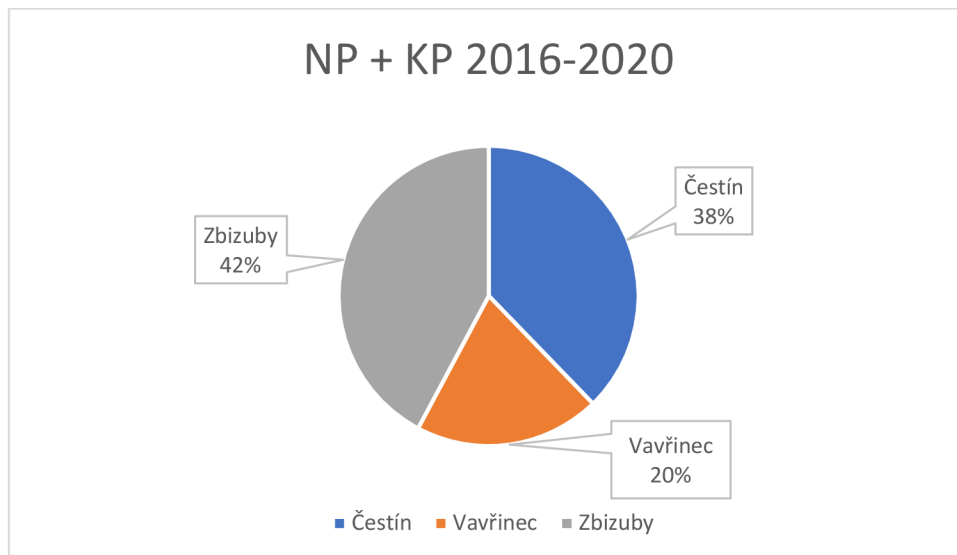
Graf 25 - Přehled příjmů z majetku za jednotlivé obce v pětiletém souhrnu



Zdroj: vlastní zpracování

Aby byla komparace sledovaných příjmů z obecního majetku úplná, byl zařazen také graf vyjadřující procentuální podíl nedaňových a kapitálových příjmů zkoumaných obcí.

Graf 26 - Procentuální vyjádření příjmů z majetku jednotlivých obcí ve zkoumaném pětiletém období



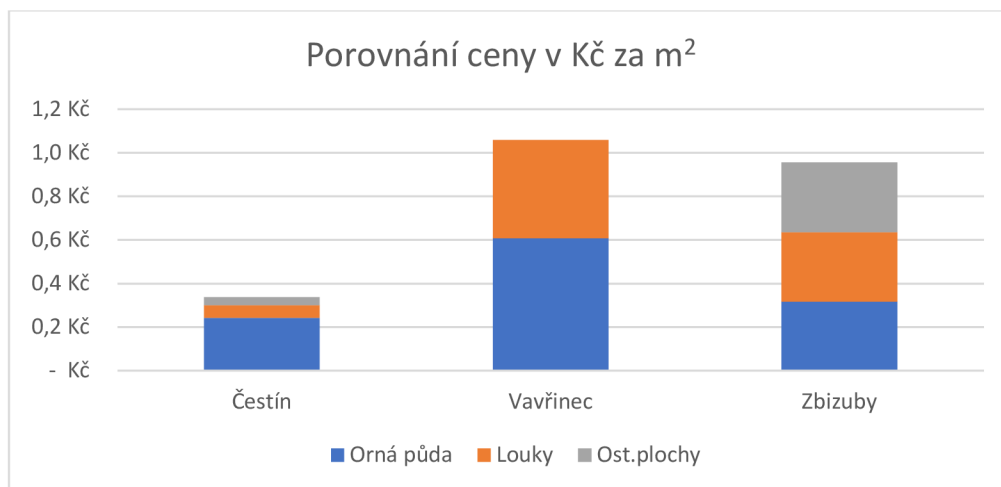
Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu vyplývá, že obec Zbizuby má ze sledovaných obcí příjmy z majetku ve výši 42 %, obec Čestín se podílí 38 % a obec Vavřinec má z porovnání těchto obcí podíl pouze ve výši 20 %.

5.3.2 Komparace cen za pacht ve zkoumaných obcích

Nejlepší ceny pachtu v ceně za m² pozemků má obec Vavřinec, kde je výhodnější cena za ornou půdu a pak cena za trvalý travní porost. Následuje obec Zbizuby, která má ceny pachtu za všechny druhy pozemků ve stejné výši. Nejnižší ceny v přepočtu na m² pachtu má obec Čestín. I přesto je cena za pacht orné půdy dvojnásobná nežli cena za trvalý travní porost a ostatní plochy.

Graf 27 - Přehled pachtu pozemků zkoumaných obcí – cena v Kč za m²

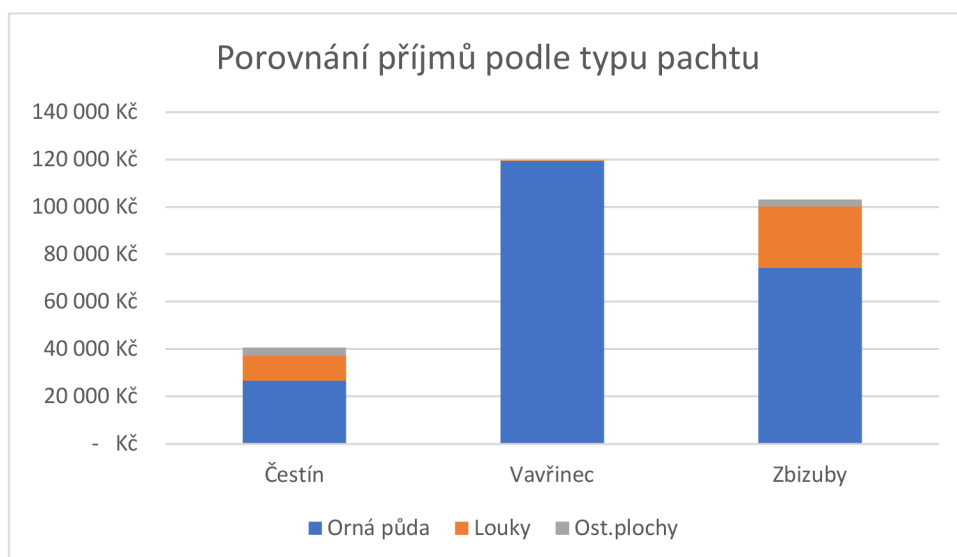


Zdroj: vlastní zpracování

K porovnání posloužila i data týkající se příjmů podle typu pachtu, tzn. je myšleno podle pachtu dle druhu pozemku, kterým se rozumí orná půda, trvalý travní porost či ostatní plocha.

I v tomto případě je nejlépe využíván pacht obcí Vavřinec, následuje obec Zbizuby a nejslabší výsledky vykazuje obec Čestín.

Graf 28 - Porovnání příjmů pachtu zkoumaných obcí dle druhu pozemků



Zdroj: vlastní zpracování

Z výzkumu vyplývá, že nejučelněji využívá pozemky obec Vavřinec, která je spokojena s pachtýřem, který s pozemky nakládá s péčí řádného hospodáře, i sama obec jako vlastník se chová také jako řádný hospodář.

Cena je pro tuto oblast nadprůměrná.

Doba platnosti smlouvy na dobu určitou, na dobu volebního období. Autorka se s tímto způsobem uzavření smlouvy ztotožňuje. Každé volební období má tak zastupitelstvo obce možnost rozhodnout o pachtýři a využití zemědělských pozemků podle svého uvážení a není omezeno rozhodnutím zastupitelstva předchozího.

Rozhodování o majetku obce má svá úskalí. Zastupitelé často jednají jako by byl majetek obce jejich vlastnictvím, ale musí mít na zřeteli, že pokud by šlo o převod majetku do vlastnictví člena zastupitelstva nebo by se jednalo o majetek, na kterém má svůj vlastní zájem, musí jednat v souladu s ust. § 83 zákona o obcích. V tomto případě je takový člen zastupitelstva obce povinen se zdržet hlasování. Často si toto omezení zastupitelé neuvědomují, a proto je velmi důležité, aby starosta důsledně dbal na dodržování tohoto právního předpisu. Vhodné je proto pravidelné vzdělávání členů zastupitelstva obce.

Každý, kdo nabývá majetek z obce má povinnost strpět o tom informace navenek. Obec má také povinnost zveřejňovat uzavřené smlouvy v registru smluv.

5.4 Shrnutí a diskuze

Výzkumem bylo zjištěno, že ve zkoumaných obcích jsou starostky pro svůj výkon ve funkci dlouhodobě uvolněny. Jsou ve věku od 52 let do 57 let.

Starostka Vavřince má vysokoškolské vzdělání, starostky obce Čestín a Zbizuby mají středoškolské vzdělání.

Ve funkcích působí všechny starostky dlouhodobě, starostky Čestína a Zbizub každá již šesté volební období a starostka Vavřince volební období třetí.

V rozhovorech všechny starostky uvedly, že obecní majetek je užíván oprávněnými osobami ve formě pachtu, nájmu či výpůjčky. Při výběru nájemce ani u jedné z obcí nehraje nejdůležitější roli pouze nabídková cena, ale také spolehlivost nájemce i veřejný a celospolečenský zájem obce.

Všechny obce mají uzavřeny smlouvy pro využívání majetku. Jedná se o smlouvy nájemní, pachtovní, smlouvy o výpůjčce. Obec Vavřinec jako jediná ze zkoumaných obcí má zřízenou příspěvkovou organizaci zajišťující předškolní vzdělávání, a to Mateřskou školu Vavřinec.

Veškeré smlouvy zpravidla sepisují v obcích vybraných k výzkumu statutární zástupci sami. V případě pachtovních smluv v obci Čestín byly tyto smlouvy předloženy pachtýři.

Poskytnuté smlouvy obcemi byly podrobně analyzovány. Bylo zjištěno, že nejvíce nedostatků obsahují smlouvy obce Čestín. Je zde často chybně uveden dnes již neplatný zákon č. 40/1964 Sb., tzv. „starý občanský zákoník“, který byl nahrazen v roce 2014 novým občanským zákoníkem. Vzhledem k tomu, že smlouvy bývají vypracovány smluvními stranami, a nikoliv obcí, je smlouva o stejném předmětu velmi rozdílná. Smlouvy jsou stručné, srozumitelné.

Obec Vavřinec má smlouvy vyhotoveny v souladu s platnými právními předpisy. Smlouvy obsahují všechna potřebná ustanovení, přílohy a jsou rozsáhlejší nežli smlouvy obce Čestín.

Smlouvy v obci Zbizuby jsou velmi podrobné, detailně rozpracované. Jsou vyhotoveny v souladu s platnou právní úpravou a obecně závaznými předpisy obce.

Analýzou bylo zjištěno ve smlouvě o výpůjčce, že je zde stanovena výpůjční doba na neurčito. Z právních výkladů je však doporučeno dobu výpůjčky omezit.

Všechny starostky by uvítaly právní pomoc zejména při tvorbě smluv a možnost konzultací. Navrhovaly různé formy právní pomoci. Autorce se jako nejvhodnější forma

právní pomoci jeví externí spolupráce prostřednictvím místní akční skupiny MAS Lípa pro venkov, která sdružuje obce Kutnohorska. Zároveň doporučuje revizi všech uzavřených smluv s odstraněním chyb a nedostatků v nich uvedených.

Zákonný postup při nakládání s obecním majetkem spočívající ve zveřejnění záměru po zákonem stanovenou lhůtu a následné schválení tohoto záměru a rozhodnutí o výběru nejvhodnějšího nájemce, pachtýře či vypůjčitele zastupitelstvem obce je dodržováno.

Obce využívají veškeré možnosti nakládání s majetkem. Tím je myšleno uzavírání smluv o nájmu, pachtu či výpůjčce. Zároveň obce majetek nakupují, prodávají, získávají dary či směny.

Pro investice do majetku kromě vlastních finančních prostředků využívají také finanční prostředky získané od poskytovatelů dotací. Z bohaté nabídky dotačních programů i obce vybrané k výzkumu žádají o podporu z národních i evropských fondů a také z programů poskytovaných Středočeským krajem.

Ve výzkumu bylo zjištěno, že jedinými smlouvami, které je možné výzkumem porovnat jsou smlouvy o pachtu zemědělské půdy. Obce, které byly do výzkumu vybrány jsou obce I. typu, tzv. malé obce do 600 obyvatel. Tyto obce jsou v zemědělské oblasti ORP Kutná Hora ve Středočeském kraji.

Všechny zkoumané obce mají pachtovní smlouvy uzavřené na zemědělské pozemky ve svém vlastnictví. Smlouvy o pachtu jsou uzavírány na různé druhy zemědělských pozemků. Největší podíl tvoří orná půda, následuje trvalý travní porost, dříve vedený jako louka nebo pastvina a nejmenší podíl je druh pozemku ostatní plocha, který je užíván zpravidla jako trvalý travní porost (pastvina).

Obce Zbizuby a Čestín mají na velké množství zemědělských pozemků uzavřeny smlouvy o pachtu na dobu neurčitou s dlouhou výpovědní lhůtou. To může být v případě komplikací s pachtýři problémem.

Obec Vavřinec má všechny smlouvy o pachtu uzavřeny na dobu určitou. Ta je shodná s volebním obdobím.

Výzkumem bylo zjištěno, že obce svůj majetek pouze pronajímají a nevolí jiné formy užívání majetku. Vzhledem k tomu, že obce, které byly vybrány do výzkumu mají problém s nezaměstnaností a odlivem občanů do oblastí s větší nabídkou zaměstnání, bylo by vhodné zvážit, zda by obce neměly zkusit hospodařit alespoň na části svých pozemků samostatně. Mají ve vlastnictví zemědělskou půdu, a tak bylo autorkou výzkumu doporučeno zajistit u

akreditované laboratoře rozborů zemědělské půdy, na jejich základě požádat zemědělskou agenturu o doporučení pěstování vhodných plodin chybějících na trhu. Zakoupit nebo pronajmout si alespoň základní stroje a vybavení. Nabídnout občanům možnost zaměstnání v místě bydliště a založit sociální družstvo či zvolit jinou vhodnou právní formu, která by podpořila, aby mladí lidé zůstávali v obci a neodcházeli pryč.

Rozpočty obcí jsou hlavními finančními zdroji pro investice do majetku, jeho zhodnocování a údržby. Tyto finanční prostředky jsou také používány při realizacích nového majetku. Z rozboru pětiletého období lze dovést, že při péči a rozvoji majetku zdaleka nepostačují pravidelné příjmy obcí. Je nutné tvořit finanční rezervu hlavně pro finanční spoluúčasti při akcích a projektech podporovaných v rámci dotačních programů. I tak je v některých případech nutné tyto finanční zdroje doplnit o finance z úvěrů.

V současné době z vybraných obcí pro výzkum splácí úvěr obec Vavřinec. Tyto finanční prostředky byly použity pro výstavbu tlakové kanalizace. Splátkový kalendář je nastaven do roku 2025 a výše pravidelných splátek nadměrně nezatěžuje běžný chod obce. I při nastavených splátkách úvěru může obec investovat do menších projektů, které nelze finančně podpořit jinými zdroji nežli vlastními rozpočtovými příjmy.

Všechny obce výzkumu žádají o dotace, které jim finančně pomáhají uskutečnit investiční projekty v oblasti zhodnocování majetku obcí. Jedná se o investice do rozvoje technické infrastruktury, která se týká zejména chybějících vodovodů, splaškových kanalizací, ale také modernizace veřejného osvětlení, opravy a rekonstrukce místních komunikací a chodníků. Majetek je nutné také udržovat a opravovat, pokud je možné, čerpají obce v tomto případě také dotace pro neinvestiční akce. To jsou projekty, které se týkají oprav budov, vodních staveb, komunikací a chodníků, sportovišť pro děti i dospělé.

Žádosti o dotace podávají vybrané obce nejen do národních programů vyhlašovaných zpravidla příslušnými ministerstvy, ale také do programů vyhlašovaných v rámci Evropské unie. Pro projekty s menší finanční náročností podávají žádosti do fondů vyhlašovaných Středočeským krajem.

Souhrnně lze konstatovat, že v oblasti nakládání a hospodaření s majetkem svěřeným do péče vybrané obce hospodaří s péčí řádného hospodáře, tak jak jim ukládá zákon o obcích. Majetek řádně udržují, opravují, ale také zhodnocují, nakupují. V případě nevyužívaného a nepotřebného majetku jej prodávají nebo darují ve prospěch veřejně prospěšných organizací.

Dbají o zákonný postup v případě nakládání s majetkem, uveřejňují záměry o jeho prodeji, pronájmu, pachtu, výpůjčce či jiném způsobu nakládání. Uzavírání smluv je konáno na základě rozhodnutí zastupitelstev příslušných obcí.

Smlouvy vyhotovují zpravidla starostky a leckdy jsou v nich nedostatky, kterých by bylo vhodné se vyvarovat. Jelikož jsou si vědomi těchto nedostatků vyplývajících z neznalosti složité aktuální právní úpravy, uvítali by shodně právní pomoc.

Na základě výsledků a vyhodnocení by byla vhodným řešením revize stávajících smluv a odstranění vad. Pro úplné splnění zákonných povinností by bylo vhodné do smluv zapracovat prohlášení o seznámení se s právem i povinností, na smluvní straně představující obec, svobodně vyhledávat, přijímat, poskytovat a rozšiřovat informace dostupné jí z její úřední činnosti ve smyslu ustanovení čl. 17 Základní listiny práv a svobod s tím, že bere na vědomí úmysl a cíl druhé smluvní strany vytvářet transparentní majetkoprávní poměry a poskytovat otevřené informace o jeho nakládání s obecním majetkem směrem k veřejnosti. S aspektem na ustanovení zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, v platném znění, smluvní strany předem výslovně souhlasí s možným zpřístupněním či zveřejněním celé takové smlouvy v jejím plném znění, jakož i všech úkonů a okolností se smlouvou souvisejících.

Dále doporučuje uzavřít smluvní vztah s odborníkem v oblasti práva, který by poskytoval obcím právní služby a metodickou pomoc. Jako vhodné řešení navrhuje tyto služby zajistit v rámci působnosti místní akční skupiny MAS Lípa pro venkov, která sdružuje malé obce Kutnohorska.

Nabízí se také možnost dalšího využití obecního majetku. U obce Čestín a obce Vavřinec se jedná např. o úplatu za užívání veřejného prostranství. Toto užívání majetku je nutné právně ošetřit vyhlášením obecně závazné vyhlášky o užívání veřejného prostranství.

6 Závěr

Základní územně samosprávné celky, jak jsou obce nazývány nejen v Ústavě, jsou samostatné subjekty, které mají právní subjektivitu. Jsou charakterizovány jako korporace zákonem o obcích. Tyto územně samosprávné jednotky mají právo vlastnit, nakládat a hospodařit se svým majetkem. O možnostech správy majetku, jeho nakládání a užívání obcemi pojednává tato práce.

Cílem bylo na základě rozboru platné právní úpravy vyhodnotit majetek obce z hlediska způsobu užívání majetku obcí. K jeho splnění byly stanoveny dílčí cíle, které napomohly k naplnění cíle hlavního. Nejprve byl proveden rozbor platné právní úpravy, který pomohl vymezit majetek obce se zaměřením na právní aspekty. Jako nejzásadnější hlediska byla zjištěna péče řádného hospodáře, odpovědnost a pravomoc. Tato hlediska byla popsána na základě právních předpisů, judikátů a odborné literatury v teoretické části. Bylo zjištěno, že seznámení se platnou právní úpravou je velmi náročné zejména pro začínající zastupitele a starosty.

Cílem aplikační části bylo uplatnit získané informace v teoretické části do praxe. Pro výzkum byly použity platné smlouvy uzavřené vybranými obcemi, které byly vyhodnoceny se zaměřením na platnou právní úpravu, podmínky užívání majetku oprávněnými osobami z hlediska jeho efektivního využití, zachování majetku a finančního přínosu do rozpočtu zkoumaných obcí. Výzkumem autorka zjistila, že nejlépe má celkové příjmy z majetku ošetřena obec Zbizuby. Obec Vavřinec má nejlepší ceny na pacht a smlouvu sjednanou na dobu shodnou s volebním obdobím zastupitelstva.

Na základě provedeného výzkumu a získaných dat bylo zjištěno, že nejvyšší hodnotu majetku má obec Zbizuby, která se jen pozvolna zvyšuje. Obec Čestín má nejmenší výdaje do majetku a také nejmenší nárůst výše majetku během sledovaného období. Nejmenší hodnotu majetku má obec Vavřinec. Tato obec má nejvyšší nárůst hodnoty majetku ve sledovaném období.

Výzkumem bylo zjištěno, že obce s počtem obyvatel do 600 mají uzavřeny smlouvy o nájmech, pachttech či výpůjčkách, k doplnění finančních prostředků k rozšiřování majetku uzavírají úvěrové smlouvy. Tyto obce také v souladu s právní úpravou zřizují své příspěvkové organizace. Bývají to většinou organizace zabezpečující výchovu a vzdělávání předškolních dětí.

Provedeným výzkumem bylo zjištěno, že rozpočty vybraných obcí a jejich příjmy jsou tvořeny nejvíce daňovými příjmy, pak jsou příjmy z transferů a teprve na třetím místě jsou příjmy z majetku.

Smlouvy vyhotovují statutární zástupci obcí, kteří by uvítali pomoc při jejich sepisování. Jako nejvhodnější se nabízí právní pomoc v době uzavírání. Vzhledem k tomu, že se jedná o nejmenší obce, bylo by vhodné tuto právní pomoc zajistit prostřednictvím např. Mikroregionu Uhlířskojanovicka a středního Posázaví nebo místní akční skupiny MAS Lípa pro venkov. Tyto organizace sdružují obce a města regionu a mají více finančních prostředků na pokrytí nákladů na tyto služby. V případě zvýšení nákladů je vhodné, a pro obce představuje menší finanční zátěž, pokud se na úhradě těchto služeb budou podílet společně.

V provedených rozhovorech se starostkami bylo zaznamenáno, že některé obce mají nižší ceny za pronájem, přesto nehodlají nájemce měnit, protože je zde dobrá spolupráce s dalšími subjekty v obci, například zemědělský podnik, který má sídlo v obci, o půdu se dobře stará a zaměstnává místní občany.

Na základě provedení a vyhodnocení výzkumu autorka doporučuje revizi uzavřených smluv poskytnutých pro výzkum a jejich uvedení do souladu se současně platnou právní úpravou. Po provedené aktualizaci smluv se zaměřit například na zvýšení cen za pacht, zpracovat konkrétní informace, aby nedocházelo k znehodnocení půdy.

U vybraných obcí pro výzkum byla zjištěna drobná pochybení v uvedení citace právních předpisů ve smlouvách. Ani jedna z obcí neporušuje zákon z hlediska forem uzavírání smluv a splnění povinností stanovených zákonem o obcích. Majetek udržují, opravují a investují do jeho zhodnocení. Majetek jim přináší částečně i příjmy do rozpočtu. K správné správě majetku je nutná právní pomoc a faktické nakládání s půdou ustanovit do smluv ve formě, ve které nebude docházet ke znehodnocení půdy.

Nabízí se dále možnost samostatného hospodaření na části svých pozemků, kdy by byla na základě provedených rozborů půdy určena vhodnost plodin s možností eventuálního prodeje výpěstků, tím by se i částečně řešila zaměstnanost v obci. Pro tuto oblast je možnost získat dotační prostředky.

Z provedeného výzkumu vyplynulo, že by bylo vhodné v obcích Čestín a Vavřinec zvážit možnost zpoplatnění užívání veřejných prostranství, které nabízí další možnost příjmů do rozpočtu.

7 Seznam použitých zdrojů

7.1 Odborná literatura

AUTORSKÝ KOLEKTIV. Rukověť starosty. *Práva a povinnosti obcí*. SMS ČR. 2015. Nakladatelství ACCENDO. ISBN: 978-80-87955-1-7

BERNARD, J. *Samospráva venkovských obcí a místní rozvoj*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-069-8.

BINEK, J. *Hospodaření s majetkem obcí*. Disertační práce. Brno: Masarykova univerzita. 2003. 189 s.

ČESKO. ZÁKONY ATD. *Rozpočet a financování : obce, kraje, hl. město Praha, organizační složky státu, příspěvkové organizace, svazky obcí ; Majetek státu ; Podpora regionálního rozvoje : podle stavu k 10.2.2014*. Ostrava: Sagit, 2014. ISBN 978-80-7488-043-8.

ČMEJREK, J. -- KOPŘIVA, R. -- ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE. KATEDRA HUMANITNÍCH VĚD. *Základy veřejné správy*. V Praze: Česká zemědělská univerzita, Provozně ekonomická fakulta, 2007. ISBN 978-80-213-1626-3.

FILIP, Jan. K ústavní koncepci místní samosprávy v České republice. In Sborník příspěvků z vědecké konference „*Historie a současnost veřejné správy*“. Brno : Masarykova univerzita, 1993.

FUREK. A. JIROVEC. T. Metodické doporučení k činnosti ÚSC. *Povinnosti při nakládání s obecním majetkem*. MV ČR. Praha 2016. ISBN: 978-80-87544-23-5

HALÁSEK, D., PILNÝ, J., TOMÁNEK, P. *Určování bonity obcí*. Ostrava: VŠB-TU Ostrava, 2002. 130 s. ISBN 80-248-0159-0.

HAVLAN. P. *Majetek obcí a krajů*. 2. vydání. 2008. ISBN: 978-80-7201-708-9

HAVLAN, Petr. *Veřejné vlastnictví v právu a společnosti*. Praha : C. H. Beck, 2008.

HAVLAN. P. JANEČEK. J. *Majetek územních samosprávních celků v teorii a praxi*. Leges.2015. ISBN: 978-80-7502-057-4

HORIZNKOVÁ, E. -- NOVOTNÝ, V. *Základy organizace veřejné správy v ČR*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2010. ISBN 978-80-7380-263-9.

KADEŘÁBKOVÁ, J. -- PEKOVÁ, J. *Územní samospráva - udržitelný rozvoj a finance*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-80-7357-910-4.

KOUDELKA, Z. -- PRŮCHA, P. -- HAMPLOVÁ, J. *Zákon o obcích (obecní zřízení) : komentář*. Praha: Leges, 2019. ISBN 978-80-7502-335-3.

PETRÁČKOVÁ, V., KRAUS, J. *Akademický slovník cizích slov*. Praha: Nakladatelství AV ČR, 1997

POMAHÁČ, R. *Základy teorie veřejné správy*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2011. ISBN 978-80-7380-330-8.

SCHNEIDEROVÁ, I. *Majetek v obcích*. Metodika. Nakladatelství Archa. 2007

SMO ČR. *Příručka pro člena zastupitelstva obce po volbách v roce 2018*. SMO ČR 2018. ASTRON print, s.r.o. ISBN: 978-80-906843-2-4

SOBOTKA M., *Majetek obcí a jeho vliv na rozvoj obce*. Disertační práce. Pardubice: Univerzita Pardubice. 2009. 155 s.

SVOBODA, I. -- SCHELLE, K. -- BRNO INTERNATIONAL BUSINESS SCHOOL, - - ČESKO. ZÁKON O OBCÍCH (2000), -- ČESKO. ZÁKON O KRAJÍCH (2000), -- ČESKO. SPRÁVNÍ ŘÁD (2004). *Základy organizace veřejné správy*. Ostrava: Key Publishing, 2007. ISBN 978-80-87071-22-9.

ŠVANTNEROVÁ, Ľ., KOŽIAK, R. *Ekonomika miestnej samosprávy*. Banská Bystrica: Univerzita Mateja Bela, 2005a. 98 s. ISBN 80-8083-117-3

ŠVANTNEROVÁ, Ľ., KOŽIAK, R. *Teoreticko-metodologické aspekty skúmania municipálneho majetku*. Banská Bystrica: Univerzita Mateja Bela, 2005b. 124 s. ISBN 80-8083-108-4

ŽÁRSKA, E. a kol. *Komunálna ekonomika a politika*. Bratislava: Vydavateľstvo EKONÓM, 2007. 194 s. ISBN 978-80-225-2293-9

7.2 Judikáty

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 19. 5. 2009, sp. zn. 30 Cdo 1932/2008

Rozsudek krajského soudu v Plzni ze dne 30. 12. 2013, č. j. 30 A 42/2012-64

7.3 Internetové zdroje

Česko. Zákon č. 128/2000 ze dne 12. 4. 2000 o obcích (obecní zřízení). Sbírka zákonů České republiky.

Česko. Zákon č. 129/2000 ze dne 1. 4. 2000 o krajích (krajské zřízení). Sbírka zákonů České republiky.

Český statistický úřad: *Rozpočty obcí v ČR* [online]. [cit. 2022-01-04]. Dostupné z WWW: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/>

Český statistický úřad: *Základní údaje* [online]. [cit. 2022-01-04]. Dostupné z WWW: https://www.czso.cz/csu/czso/csu_a_uzemne_analyticke_podklady

Oficiální stránky Obce Čestín. *O obci*. [online]. [cit. 2021-11-25]. Dostupné z WWW: <https://www.cestin.cz/obec-7/o-obci/>

Oficiální stránky Obce Vavřinec. *Současnost*. [online]. [cit. 2021-11-25]. Dostupné z WWW: <https://www.ou-vavrinec.cz/obec-7/soucasnost/>

Oficiální stránky Obce Zbizuby. *Historie a současnost*. [online]. [cit. 2021-11-25]. Dostupné z WWW: <http://www.zbizuby.cz/>

Oficiální stránky Sdružení místních samospráv. *Středočeský kraj*. [online]. [cit. 2021-12-11]. Dostupné z WWW: <https://www.smscr.cz/cz/kraje/49-stredocesky-kraj>

www.estav.cz/cz/9375.pronajem-ci-pacht-zemedelskych-pozemku-co-si-muze-domluvit-majitel-s-uzivatelem-pole-ci-sadu

Sociologická encyklopedie. [online]. Sociologický ústav AV ČR, V.V.I, hlavní editor: Zdeněk R. Nešpor. [cit. 2021-09-11]. Dostupné z: <https://encyklopedie.soc.cas.cz/w/Dotazov%C3%A1n%C3%AD>

Zákon o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole) (Zákon č. 320/2001 Sb.). Sbírka zákonů České republiky. 9. 8. 2001. [online]. [cit. 2019-09-28]. Dostupné z WWW: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2001-320>

Zákon o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí (Zákon č. 420/2004 Sb.) Sbírka zákonů České republiky. 10. 6. 2004. [online]. [cit. 2020-01-08]. Dostupné z WWW: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-420>

Zákon o rozpočtových pravidlech územních samosprávných celků (Zákon č. 250/2000 Sb.). Sbírka zákonů České republiky. 7. 7. 2000. [online]. [cit. 2019-09-28]. Dostupné z WWW: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-250>

Zákon o volbách do zastupitelstev obcí a o změně některých zákonů (Zákon č. 491/2001 Sb.). Sbírka zákonů České republiky. 6. 12. 2001. [online]. [cit. 2019-06-12]. Dostupné z WWW: <http://zakony-online.cz/?s187&q187=all>

Smlouva o výpůjčce: jak se liší od jiných smluv, práva a povinnosti stran [online]. [cit. 2022-01-25]. Dostupné z WWW: <https://muj-pravnik.cz>

Fermakleři online.[online]. [cit. 2022-01-25]. Dostupné z WWW <https://fermakleri.cz/blog/kupni-smlouva-na-nemovitost>

Občanský zákoník. Ministerstvo spravedlnosti ČR [online]. [cit. 2022-01-25]. Dostupné z WWW: <http://obcanskyzakonik.justice.cz/index.php/smluvni-pravo>

Nemovitostní portál.cz. Právní služby online. [online]. [cit. 2022-01-25]. Dostupné z WWW: <http://nemovitostniporatl.cz>

Advokátní kancelář Králík – Pavlík. Odborný článek. [online]. [cit. 2022-01-25]. Dostupné z WWW: <https://Co-je-pachtovni-smlouva-a-jeji-vyuziti-v-praxi/kralik-pavlik.cz>

8 Přílohy

Příloha 1 - otázky pro rozhovory	102
Příloha 2 - Vybrané otázky a odpovědi rozhovoru se starostkou obce Čestín	103
Příloha 3 - Vybrané otázky a odpovědi rozhovoru se starostkou obce Vavřinec	105
Příloha 4 - Vybrané otázky a odpovědi rozhovoru se starostkou obce Zbizuby	108

Příloha 1 - otázky pro rozhovory

Otázky rozhovorů se starostkami zkoumaných obcí:

- 1) Věk starostky:
- 2) Vzdělání:
- 3) Jaké je Vaše původní povolání:

- 4) Kolikáté volební období působíte na postu starostky:
- 5) Jste pro svou funkci dlouhodobě uvolněná:
- 6) Myslíte si, že správné ve Vaší obci vykonávat tuto funkci uvolněně:

- 7) Jakým způsobem užíváte obecní majetek? nájem, výpůjčka, pacht
- 8) Máte vlastní příspěvkovou organizaci?
- 9) Jakou?
- 10) Co je při výběru nájemce nejdůležitější – cena nájemného, způsob využívání obecního majetku
- 11) Jste spokojeni s nájemci?
- 12) Považujete způsob současného pronájmu za účelný, přírodě šetrný, vhodný pro zachování bonity půdy?
- 13) Volili byste prodej majetku při potížích s naplněním příjmové strany rozpočtu nebo byste naopak majetek nakoupili?
- 14) Jste spokojeni se způsobem pronajímání majetku obce?
- 15) Kolik procent a jakou konkrétní částkou naplňuje majetek obce rozpočet?
- 16) Prodáváte majetek obce?
- 17) A na jaké zpravidla účely?
- 18) Proč? bydlení podnikání
- 19) Budujete infrastrukturu a po-té jí předáváte jinému vlastníku?
- 20) za úplatu?
- 21) akcie? jiný způsob, jedná se o vodovody a kanalizace, silnice, VO.....
- 22) Žádáte o dotace na budování a zhodnocování majetku a pokud ano z jakých fondů?
- 23) Jakou pomoc byste uvítali při nakládání a správě obecního majetku?

Obec Čestín

7) Jakým způsobem užíváte obecní majetek? nájem, výpůjčka, pacht
preferujeme užívání majetku – pacht polí a luk, nájem z bytového fondu, obec Čestín pronajímá pět bytových jednotek

8) Máte vlastní příspěvkovou organizaci? 9) Jakou

Vlastní příspěvkovou organizaci obec nemá, v roce 2018 byla založena dětská skupina – DC Polipsy, která je ve vlastnictví obce a provoz skupiny je financován z vlastních zdrojů, mzdy učitelé je financován z fondu EU – Operační program zaměstnanost

Jakou? - *Dětské centrum Polipsy*

10) Co je při výběru nájemce nejdůležitější – cena nájemného, způsob využívání obecního majetku – *nejdůležitější je cena nájemného, další kritérium je spolehlivost nájemce*

11) Jste spokojeni s nájemci?

Ano, nemáme problémy s neplátcí nájemného

12) Považujete způsob současného pronájmu za účelný, přírodě šetrný, vhodný pro zachování bonity půdy? –

Ano, nájem z polí je cenově srovnatelný s cenami v okolních obcích, připomínky však jsou k orbě – dochází k zužování stávajících polních cest, chybí organická hnojiva

13) Volili byste prodej majetku při potížích s naplněním příjmové strany rozpočtu nebo byste naopak majetek nakoupili?

Majetek z důvodů naplnění příjmové strany by obec neprodávala

14) Jste spokojeni se způsobem pronajímání majetku obce? *ano*

15) Kolik procent a jakou konkrétní částkou naplňuje majetek obce rozpočet? –

Majetek obce Čestín činí 87 mil. Rozpočet obce je tedy plněn 13 % z majetku obce

16) Prodáváte majetek obce? 17) A na jaké zpravidla účely? 18) Proč? – bydlení podnikání

Majetek obce se prodává za účelem výstavby RD, pokud jde o stroje a zařízení, tak pouze za účelem obměny strojového parku

19) Budujete infrastrukturu, a po-té jí předáváte jinému vlastníku? 20) za úplatu? 21) akcie? jiný způsob

jedná se o vodovody a kanalizace, silnice, VO.....

Pokud máme vybudovanou infrastrukturu, zůstává v majetku obce, jedná se i o vodovod, který je v majetku obce, ale provozuje vodohospodářská společnost

22) Žádáte o dotace na budování a zhodnocování majetku a pokud ano z jakých fondů?

O dotace žádáme pravidelně, zejména o dotace Středočeského kraje, pak z MAS Lípa pro venkov. Snažíme se finanční prostředky získávat pro rozšiřování a zhodnocování majetku. Hodně finančních prostředků však plyne z rozpočtu obce, neboť dotační podmínky jsou často nastaveny tak, že je naše obec není schopná splnit, a nebo by pořízení takového majetku bylo následně pro obec neekonomické. Také někdy vynaložené úsilí na získání dotačních prostředků je zbytečné, a tak se obec snaží žádat do výzev kde je větší jistota finanční prostředky získat. Nemáme prostředky pro firmy, které by nám žádosti o dotace zpracovali. Za tyto prostředky raději uskutečníme menší projekt, který si celý zaplatíme z vlastního rozpočtu.

23) Jakou pomoc nebo služby byste uvítali při nakládání a správě obecního majetku?

Nejvíce by nám pomohla menší administrativní zátěž, abychom se mohli více věnovat přípravě a plánování dalších akcí. Při nabytí majetku by byly vhodné právní služby, pomohlo by nám to vyvarovat se chyb ve smlouvách a možná i lépe ošetřit majetek při jeho užívání nájemci. Jelikož jsou tyto služby nákladné obracíme se na právníky pouze v případech komplikovanějších smluv nebo smluv uzavíraných na základě dotačních podmínek.

Obec Vavřinec

7) Jakým způsobem užíváte obecní majetek? nájem, výpůjčka, pacht

Obec svůj majetek pronajímá, propachtovává a také některý má ve výpůjčce. Vlastní budovu obecního úřadu, kde v 1. poschodí má svou příspěvkovou organizaci Mateřskou školu Vavřinec, v části přízemí pohostinství. Dále pronajímá víceúčelovou budovu ve Chmelišti ke sportovním účelům nebo drobným kulturním akcím. Stejný způsobem pronajímá také klubovnu u vodní nádrže Žišov a klubovnu ve Vavřinci u hospody.

8) Máte vlastní příspěvkovou organizaci?

9) Jakou?

Ano, Mateřskou školu Vavřinec.

Dále obec finančně podporuje místní sbory dobrovolných hasičů, nohejbalový klub a myslivecké sdružení. Přispívá také na akce pro děti pořádané místními spolky a kluby.

10) Co je při výběru nájemce nejdůležitější – cena nájemného, způsob využívání obecního majetku

Při výběru nájemců a pachtýřů hraje cena významnou roli, ale také způsob využívání. Důraz je kladen na to, aby nájemce při své činnosti zapojoval do aktivit občany obce všech věkových kategoriích, kladen je důraz na děti a mládež, ale také seniory.

11) Jste spokojeni s nájemci?

Ano, nájemci i pachtýři plní své povinnosti v souladu s nájemními i pachtovními smlouvami.

12) Považujete způsob současného pronájmu za účelný, přírodě šetrný, vhodný pro zachování bonity půdy?

Ano

13) Volili byste prodej majetku při potížích s naplněním příjmové strany rozpočtu nebo byste naopak majetek nakoupili?

V případě finančních potíží bychom spíše než prodej obecního majetku, volili jiný způsob naplnění příjmové strany rozpočtu např. zvýšení koeficientu daně z nemovitých věcí.

V současné době obec nemá finanční problémy s příjmovou stranou rozpočtu. Majetek je udržován a spravován v souladu se zákonnými ustanoveními a s péčí řádného hospodáře. Dle potřeby je majetek modernizován, aby jeho vybavení vyhovovalo platným hygienickým předpisům. V současné době obec neplánuje ani prodej majetku ani nákup nového.

14) Jste spokojeni se způsobem pronajímání majetku obce?

Ano, neměnili bychom v současné době nájemce ani pachtýře.

15) Kolik procent a jakou konkrétní částkou naplňuje majetek obce rozpočet?

Majetek obce plní příjmovou stranu v průměru ročně kolem 6,8 %, vyšší měrou se podílel na příjmech v letech, kdy se prodávaly pozemky pro výstavbu rodinných domů, v roce 2019 činily příjmy z majetku 371 000 Kč a v roce 2020 přes 1 173 000 Kč.

16) Prodáváte majetek obce? 17) A na jaké zpravidla účely? 18) Proč? bydlení podnikání

Ano obec prodává majetek. Nejčastěji pozemky pro bytovou výstavbu, části pozemků, které jsou majiteli často připloceny. Méně často je uskutečňován prodej pro podnikatelskou činnost. Prodej pro výstavbu obci přináší užitek v podobě zalidněnosti, přílivu mladých lidí do obce a s tím spojené vyšší daňové příjmy. Dále je prodáván nepotřebný a nevyužívaný majetek obce, na který obec vynakládá pouze výdaje.

19) Budujete infrastrukturu a po-té jí předáváte jinému vlastníku? 20) za úplatu? 21) akcie? jiný způsob

jedná se o vodovody a kanalizace, silnice, VO.....

Ano budujeme, v současné době jsme dobudovali vodovod v Žišově zatím jej po dobu udržitelnosti bude obec vlastnit a provozovat vodohospodářská společnost z Kutné Hory, VHS Vrchlice – Maleč, a. s., které bude vodovod následně převeden formou akcií. Stejným způsobem byl převeden podíl na spolufinancování kanalizace pro části obce Chmeliště a Žišov.

Veřejné osvětlení, chodníky a místní komunikace obec vlastní, opravuje a udržuje sama. Také ve vlastní režii má údržbu veřejných prostranství, pouze na sekání příkopů v obci si najímá externí firmy.

22) Žádáte o dotace na budování a zhodnocování majetku a pokud ano z jakých fondů?

O dotace žádáme každoročně, máme připraveno v zásobníku vždy kolem 3 projektů, aby bylo možné v případě vyhlášení výzvy požádat. Žádáme jak do fondů Středočeského kraje, tak fondů národních vyhlašovaných ministerstvy. Zde je to zejména ministerstvo zemědělství, životního prostředí, ministerstvo vnitra a pro místní rozvoj.

Žádáme také do evropských fondů tzv. Integrovaných regionálních operačních programů, podařilo se nám z těchto fondů vybudovat chodník, čímž se zvýšila bezpečnost chodců po frekventované silnici, další úspěšný projekt, který byl financován z evropských fondů bylo energetické úsporné opatření budovy obecního úřadu a mateřské školy, díky tomuto projektu je budova zateplena, změnil se zdroj vytápění a čistotu vzduchu v mateřské škole hlídá rekuperační jednotka. V roce 2020 obec získala podporu na vybudování vodovodu v části obce Žišov.

I pro letošní rok máme požádáno o dotaci na pořízení dopravního automobilu pro jednotku hasičů obce na ministerstvu vnitra a kofinancování ze Středočeského kraje, dále na ministerstvu pro místní rozvoj žádáme o finance na projekt rozvoje aktivních míst odpočinku v obci a ze Středočeského kraje budeme žádat na opravu místní komunikace

23) Jakou pomoc byste uvítali při nakládání a správě obecního majetku?

Pomohlo by nám shrnutí právních předpisů, kterými se musíme řídit, určitě bychom uvítali revizi smluv, které máme uzavřené. Jelikož jsme malá obec a víme, že právní služby nejsou levné bylo by vhodné, kdyby nám pomohla s tímto problémem MAS Lípa pro venkov, kde jsme členy. Rádi na výkon této služby finančně přispějeme.

Obec Zbizuby

7) Jakým způsobem užíváte obecní majetek? nájem, výpůjčka, pacht

Obecní majetek – pozemky má obec v nájmu, výpůjčce i pachtu. Obec dále vlastní a pronajímá 18 bytů, 1 objekt pronajímá jako nebytové prostory na nepravidelné služby (kadeřnictví) a 1 kulturní dům pronajímá jako nebytové prostory ke kulturní a restaurační činnosti

8) Máte vlastní příspěvkovou organizaci?

9) Jakou?

Ne, ale obec přispívá finančními dary místním sborům dobrovolných hasičů a na provoz místní Tělovýchovné jednoty

10) Co je při výběru nájemce nejdůležitější – cena nájemného, způsob využívání obecního majetku

Při výběru nájemce (pachtýře) zastupitelstvo obce nevybralo nabídku s nejvyšší nabídkovou cenou pachtovného, ale vybralo z důvodu veřejného a celospolečenského zájmu obce nabídku místní akciové společnosti s ohledem na tyto skutečnosti:

- Obec měla s touto společností dosavadní dobrou spolupráci, a i nadále se bude ZAS Zbizuby spolupodílet rozvoji obce*
- ZAS Zbizuby dobře hospodaří na propachtovaných pozemcích a řádně platí pachtovné*
- ZAS má sídlo firmy v obci Zbizuby, což obci přináší daňové výhody*
- ZAS Zbizuby značně podporuje zaměstnanost v obci tím, že zaměstnává kolem 50 zaměstnanců, z nichž většina je občanů obce Zbizuby*

11) Jste spokojení s nájemci?

Ano, řádně plní své povinnosti, vyplývající z pachtovních i nájemních smluv

12) Považujete způsob současného pronájmu za účelný, přírodě šetrný, vhodný pro zachování bonity půdy?

Ano

13) Volili byste prodej majetku při potížích s naplněním příjmové strany rozpočtu nebo byste naopak majetek nakoupili?

Při potížích s naplněním příjmové strany rozpočtu by obec pravděpodobně svůj majetek prodala. Další nákup majetku nemá obec v plánu. Stávající stav je pro obec vyhovující

14) Jste spokojeni se způsobem pronajímání majetku obce?

Ano

15) Kolik procent a jakou konkrétní částkou naplňuje majetek obce rozpočet?

Za nájmy, pronájmy a pachty má obec příjmy ve výši 631.037,- Kč z celkového rozpočtu 13.488.362,84 Kč, což je 4,68 % (počítáno za rok 2020)

16) Prodáváte majetek obce? 17) A na jaké zpravidla účely? 18) Proč? bydlení podnikání

Ano, jedná se o pozemky určené k výstavbě pro bydlení. A dále nepotřebný a nevyužitelný majetek, jehož údržbu obec hradí ze svých prostředků

19) Budujete infrastrukturu a po-té jí předáváte jinému vlastníku? 20) za úplatu? 21) akcie? jiný způsob

jedná se o vodovody a kanalizace, silnice, VO.....

Obec průběžně buduje infrastrukturu. Komunikace a veřejné osvětlení je v jejím vlastnictví. Obec provozuje tlakovou kanalizaci a čistírnu odpadních vod v části obce Zbizuby, kterou od 1.1.2022 převede za akcie do akciové společnosti VHS Vrchlice Maleč, jejíž akcionářem se i stane. Dále obec jako akcionář VHS plánuje se finančně spolupodílet na stavbě vodovodu ve všech svých částech (kromě obce Nechyba) a částečně spolufinancovat místním občanům vodovodní přípojky.

22) Žádáte o dotace na budování a zhodnocování majetku a pokud ano z jakých fondů?

O dotace se snažíme žádat pokaždé když nám pravidla z vyhlášeného programu vyhovují. Snažíme se průběžně připravovat na možné vyhlášené výzvy, to je leckdy velmi složité, neboť požadavky poskytovatelů se stále mění. Využíváme fondů Středočeského kraje, tak fondů vyhlášených ministerstvy ČR.

Několikrát jsme žádali do evropských fondů prostřednictvím integrovaných regionálních operačních programů. Bez finanční pomoci transferů bychom mnoho projektů nemohli uskutečnit. V současné době nás čeká rozsáhlý projekt budování veřejného vodovodu

v celé naší obci a nedovedu si představit, že bychom celou částku měli zaplatit z vlastního rozpočtu.

23) Jakou pomoc byste uvítali při nakládání a správě obecního majetku?

Pomoc při nakládání s majetkem by se hodila ve formě právních služeb, mnohokrát si nejsem jistá zde je smlouva úplně v souladu s platnými právními předpisy, ptám se a volám o radu kolegům starostům, či si sama zaplatím právníka pro ten daný úkon.

Právní služby nejsou levné bylo by vhodné, kdybychom se na úhradě za tyto služby mohli podílet v podílu s dalšími obcemi buď mikroregionu nebo by nám pomohla s tímto problémem mohla pomoci místní akční skupina Lípa pro venkov, které jsme členy.