

Česká zemědělská univerzita v Praze

Provozně ekonomická fakulta

Katedra práva



Diplomová práce

Hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce

Vladimíra Kebrtová

© 2012 ČZU v Praze

ČESKÁ ZEMĚDĚLSKÁ UNIVERZITA V PRAZE

Katedra práva

Provozně ekonomická fakulta

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Kebrtová Vladimíra

Veřejná správa a regionální rozvoj nav.- Most

Název práce

Hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem v obcích

Anglický název

Management and treatment of real estate of the municipality

Cíle práce

Cílem diplomové práce je zhodnotit hospodaření a nakládání vybrané obce s nemovitým majetkem, vytyčit problémy a pokusit se navrhnout optimalizaci. Posoudit, zda současná právní úprava dostatečně řeší danou problematiku a zda vybraná obec dodržuje platné právní předpisy.

Metodika

Práce bude rozdělena do dvou částí. V první části budou představeny platné právní předpisy související s danou problematikou, povinnosti obce při hospodaření s nemovitým majetkem a postup obce při nakládání s nemovitým majetkem. Ve druhé části bude prezentována příkladová studie hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem vybrané obce. Bude použita metoda deskripce, dedukce, analýza a syntéza.

Užité metody:

Pozorování, rozbor produktů, syntéza a vyhodnocení

Harmonogram zpracování

1. Vyhotovení zadání práce do 30.6. 2011
2. Vypracování teoretické části práce a sběr dat do 30.11. 2011
3. Vypracování praktické části práce do 28.2. 2012
4. Odevzdání práce do 31.3. 2012

Rozsah textové části

60 - 80 stran

Klíčová slova

obec, orgány obce, vlastnické právo, nemovitý majetek, povinnosti obce, hospodaření obce, záměr, cenová mapa, převody nemovitostí

Doporučené zdroje informací

Zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky, zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), Havlan, P.: Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě, další literatura po dohodě s vedoucím DP

Vedoucí práce

Jansa Viktor, JUDr., CSc.

Termín odevzdání

březen 2012



JUDr. Jana Borská
Vedoucí katedry



prof. Ing. Jan Hron, DrSc., dr.h.c.
Děkan fakulty

V Praze dne 21. 1. 2012

Čestné prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že jsem v souvislosti s jejím vytvořením neporušila autorská práva třetích osob.

V Bílině dne

Vladimíra Kebrtová

Poděkování

Tímto bych ráda poděkovala panu JUDr. Viktoru Jansovi, CSc. za odborné vedení při zpracování této diplomové práce, za jeho cenné rady a připomínky. Touto cestou bych také ráda poděkovala referentům majetkoprávního odboru a odboru nemovitostí a investic Městského úřadu v Bílině za jejich ochotu při poskytování potřebných materiálů a poznatků z praxe.

Hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce

Souhrn

Diplomová práce se zabývá tématem „Hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce“. Je rozdělena do dvou hlavních částí, a to obecné, která je zaměřena na vymezení klíčových pojmů, právní předpisy ČR související s danou problematikou, podstatu hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem, základní povinnosti a standardní postupy, které musí obec dodržovat při nakládání s nemovitostmi. Druhá část obsahuje příkladovou studii zaměřenou na hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem vybrané obce, vytýčení případných problémů a pokus o optimalizaci při hospodaření a nakládání s nemovitostmi.

Příkladová studie je zaměřena na město Bílina, které se nachází v Ústeckém kraji. Město Bílinu jsem vybrala proto, že jsem zaměstnána na Městském úřadě v Bílině na majetkoprávním úseku, kde se shromažďují a připravují veškeré podklady pro orgány města, v jejichž kompetenci je rozhodování o hospodaření a nakládání s nemovitostmi obce.

Klíčová slova:

Obec, orgány obce, vlastnické právo, nemovitý majetek, povinnosti obce, hospodaření obce, záměr, cenová mapa, převody nemovitostí

Management and treatment of real estate of the municipality

Summary

This dissertation is about the thema „Economy and treatment of the municipal property“. It is divided into two main parts, theoretical, which is focused on the key terms, Czech Republic laws connected with this problematic, the basics of economy and treatment of the property, basic responsibilities and standard procedures, which must the municipality obey by the treatment of their properties. Second part contains example study focused on economy and treatment of property of the chosen municipality, pointing out the possible problems and the trial for the optimalization of economy and the treatment of the property.

The example study is focused on the municipality of Bilina, which is situated in Ustecky county. I chose the municipality of Bilina, because I have worked at the City Hall of Bilina at Property-law department, where are collected and prepared all the documents for the municipal authority, which have to do decisions about the economy and the treatment of the municipal property.

Key words:

Municipality, municipal authority, ownership law, property, duties of municipality, economy of municipality, intention, price map, conveyance of the property

Obsah

1	Úvod.....	11
2	Cíl práce a metodika.....	14
3	Hospodaření obce s nemovitým majetkem.....	15
3.1	Základní povinnosti při hospodaření s nemovitým majetkem	16
3.1.1	Povinnost využívat svůj majetek účelně a hospodárně v souladu se zájmy a úkoly obce vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti	16
3.1.2	Povinnost pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.....	18
3.1.3	Povinnost vést evidenci svého nemovitého majetku	19
3.1.4	Povinnost chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení.....	21
3.1.5	Povinnost rozhodnout o nepotřebnosti a naložit s nepotřebným nemovitým majetkem způsoby a za podmínek stanovených zvláštními předpisy	22
3.1.6	Povinnost při úplatném převodu majetku odůvodnit odchylku od ceny obvyklé 24	
3.2	Subjekty vykonávající vlastnická práva obce.....	25
3.2.1	Přímý výkon vlastnického práva.....	26
3.2.2	Organizačně zprostředkovaný výkon vlastnického práva	27
3.2.3	Právně zprostředkovaný výkon vlastnického práva.....	27
4	Postup při nakládání s nemovitým majetkem obce.....	29
4.1	Nabývání nemovitého majetku	29
4.1.1	Úplatné smluvní nabývání nemovitého majetku	30
4.1.2	Mimosmluvní nabývání nemovitého majetku	32
4.2	Převod nemovitého majetku.....	33
4.3	Zákonný postup převodu nemovitého majetku.....	34

4.3.1	Záměr	34
4.3.2	Rozhodnutí příslušného orgánu o právním úkonu	39
4.3.3	Projevení vůle obce navenek	40
4.4	Pronájem, výpůjčka nemovitého majetku	41
5	Kontrolní mechanismy při hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce	43
5.1	Vnitřní kontrola hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce.....	43
5.2	Vnější kontrola hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce	45
6	Vzdělávání úředníků v oblasti hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce a zhodnocení platné právní úpravy	48
7	Praktická část	51
7.1	Hospodaření s nemovitým majetkem města Bíliny	54
7.2	Průběh převodů nemovitostí ve městě Bílina	58
7.3	Vytýčení problémů při nakládání s nemovitým majetkem a pokus o návrh optimalizace	63
7.3.1	Neexistence dlouhodobé koncepce hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce.....	63
7.3.2	Neuvádění účelu převodu nemovitosti ve smlouvě	64
7.3.3	Zveřejňování záměru pouze po zákonem danou minimální dobu	66
7.3.4	Zveřejňování záměru pouze na místech určených zákonem	67
7.3.5	Neuvádění konečného termínu pro přijímání nabídek ve zveřejněném záměru.	68
7.3.6	Aktualizace cenové mapy stavebních pozemků a směrnice o nájmu pozemků nesloužících k podnikatelským účelům nájemce	69
7.3.7	Organizační zařazení majetkoprávního úseku pod stavební úřad.....	71
7.4	Elektronická aukce.....	72
7.4.1	Průběh elektronické aukce	73
8	Závěr	76

9	Seznam literatury.....	78
10	Přílohy.....	81

1 Úvod

Téma diplomové práce „Hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce“ jsem si vybrala proto, že práce konvenuje s mou profesní kariérou a se zaměřením mého studijního profilu. Myslím, že se jedná o zajímavé téma, neboť v současné době je nemovitý majetek obce jednou z mála záruk dobrého životního stylu obyvatel obce. Právě ekonomický základ, kam spadá i nemovitý majetek, umožňuje obci samostatně existovat a zabezpečovat potřeby svých občanů.

Jak je zakotveno v hlavě sedmé Ústavy ČR, Česká republika je rozdělena právě na obce, které jsou základními územními samosprávnými celky, a kraje, které jsou vyššími územními samosprávnými celky. Obce jsou taktéž veřejnoprávními korporacemi, které vlastní majetek a hospodaří s ním. Majetek je významnou složkou ekonomického základu každé obce. Příznačné je, že v platné právní úpravě nenajdeme žádný „obecný“ výčet součástí majetku obce. Lze tedy vycházet ze zásady, že principiálně nelze obci upřít právo na žádný druh majetku. Z toho vyplývá, že jako o majetku můžeme mluvit o věcech, bytech a nebytových prostorách, které obec vlastní, o ideálních částech věcí, bytů a nebytových prostor, které spoluvlastní, o majetkových právech (zejména o pohledávkách), která vznikla z činnosti obce, tj. jejích orgánů, jakož i jejích organizačních složek, anebo související s hmotným majetkem, který obec vlastní či spoluvlastní, a také o jiných majetkových hodnotách, které vznikly z činnosti obce, jakož i jejích organizačních složek, anebo souvisejí s hmotným majetkem, který obec vlastní či spoluvlastní.¹

Mezi významný majetek obce patří nemovitý majetek pro jeho mnohostranné využití a relativně značnou hodnotu. Pro zajišťování potřeb občanů obce je právě nemovitý majetek zásadní. Do 31. prosince 1949 byly obce vlastníky nemovitého majetku. Změnou politické situace obce o svůj majetek přišly. Majetek byl obcím opět navrácen, a to na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí, který nabyl účinnosti dne 24.05.1991. Do vlastnictví obcí, dnem účinnosti tohoto zákona, přešly (mimo jiné) nezastavěné pozemky, pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví fyzických osob, stavby s pozemky tvořícími

¹ Havlan, P.: Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha, a. s., 2008, s. 57

se stavbami jeden funkční celek, pozemky zastavěné stavbami účelových komunikací, drobné stavby sloužící k plnění funkcí lesa, k výkonu práva myslivosti nebo k ochraně trvalých porostů, drobné stavby melioračních zařízení a drobné stavby lesotechnických meliorací, pokud byly v období od 01.01.1950 do 24.05.1991 vybudovány na pozemcích, které obce vlastnily ke dni 31.12.1949². V následujících letech Parlament České republiky přijal zákony, na základě kterých mohly obce od státu získat další majetek, ale pouze na základě individuální žádosti, a to od některých státních institucí jako je např. Pozemkový fond, Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových. Další institucí, od které může obec získat majetek je např. Ministerstvo obrany, které spravuje řadu opuštěných armádních objektů. Takto získalo i město Bílina opuštěná kasárna, která v současné době chátrají, neboť pro ně město doposud nenašlo žádné využití. To je příklad toho, že ne vždy je vlastnictví nemovitosti pro obec výhodou. Pokud vlastník nenajde pro danou nemovitost vhodné využití a nedisponuje finančními prostředky na jejich údržbu, nemovitosti chátrají a stávají se pro obce spíše přítěží.

Obce mohou vlastnit nemovitý majetek v podobě pozemku nebo stavby spojené se zemí pevným základem. Takto definuje nemovitost občanský zákoník. Katastrální zákon pak člení pozemky podle druhu na ornou půdu, chmelnice, vinice, zahrady, ovocné sady, trvalé travní porosty, lesní pozemky, vodní plochy, zastavěné plochy a nádvoří a ostatní plochy. Byty a nebytové prostory jsou taktéž považovány za nemovitost.

Jedním z hlavních právních předpisů týkajících se dané problematiky je zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“). Tento zákon nabyl účinnosti (s výjimkou ustanovení § 147 odst. 4, které se však daného tématu netýká) dnem voleb do zastupitelstev krajů v roce 2000, tj. 12.11.2000. Zákon o obcích vymezuje v souladu s Ústavním zákonem ČR pojem obec, jakožto základní územní samosprávné společenství občanů. Podle tohoto zákona je obec veřejnoprávní korporací, která vlastní majetek. Majetek tvoří zásadní složku ekonomického základu a obec s ním hospodáří v souladu se zákonem. Ustanovení § 38 zákona o obcích upravuje základní práva a povinnosti při hospodaření obce se svým majetkem. Mezi základní povinnosti náleží účelné a hospodárné využívání majetku a vedení jeho evidence. O těchto povinnostech bude pojednáno v jedné z kapitol diplomové práce.

² Blíže viz zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do majetku obcí

Mezi obecné zákony, které se zabývají danou problematikou, řadíme zákon č. 500/2004 Sb., správní řád. Tento právní předpis je obecným zákonem upravujícím postup orgánů moci výkonné, orgánů územních samosprávných celků a jiných orgánů v oblasti veřejné správy. Další zákon, který se zabývá danou problematikou je zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. Ustanovení § 18 občanského zákoníku dává jednotkám územní samosprávy postavení právnické osoby, které se řídí jak normami soukromého práva – zejména normami občanského a obchodního zákoníku, tak normami veřejného práva. V neposlední řadě je potřeba také zmínit ústavní zákon, který vymezuje postavení obce, jakožto veřejnoprávní korporace mající vlastní majetek. Ústavní zákon taktéž zaručuje územním samosprávným celkům právo na samosprávu.

Všechny výše zmíněné právní předpisy se prolínají celou diplomovou prací, tudíž o nich bude ještě pojednáno. Je třeba upozornit na skutečnost, že zvláštní právní předpis, kterým je např. zákon o obcích, má vždy přednost před předpisem obecným, tj. např. zákonem č. 500/2004 Sb., správní řád.

Těžiště a zároveň hlavní cíl diplomové práce spočívá ve vytýčení problémů při hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem města Bíliny a následném návrhu optimalizace, který by mohl napomoci celý proces hospodaření a nakládání s nemovitostmi města zefektivnit.

2 Cíl práce a metodika

Cílem diplomové práce „Hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce“ je vytyčít problémy, kterých se vybraná obec dopouští při hospodaření a nakládání se svými nemovitostmi, a následně se pokusit navrhnout optimalizaci vedoucí k zefektivnění celého procesu.

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí. V první části jsou představeny platné právní předpisy související s danou problematikou, zdůrazněny povinnosti obce při hospodaření s nemovitým majetkem, nastíněn postup obce při nakládání s nemovitým majetkem a uvedeny kontrolní mechanismy celého procesu. Zde je použita metoda deskripce, která je metodou popisu předmětných právních předpisů, povinností a postupů. Za pomoci metody dedukce následuje zhodnocení, zda právní úprava dostatečně řeší danou problematiku.

Ve druhé části je prezentována příkladová studie hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem vybrané obce. V této části je na názorných příkladech dokumentováno, jak vybraná obec hospodaří s nemovitým majetkem, a nastíněno, jak zde probíhají převody nemovitostí. Použitá metoda pozorování napomůže k seznámení se s celým procesem v dané obci. Prostřednictvím metody analýzy dojde k rozboru postupu procesu převodu nemovitostí, který by měl pomoci odhalit případné problémy. S použitím doplňující metody syntézy dojde k pokusu o navržení optimalizace vytyčených problémů a tím k zefektivnění procesu hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem dané obce. Na závěr je provedeno vyhodnocení dodržování platných právních předpisů vybranou obcí při daném procesu.

Pro účely této diplomové práce byla vybrána obec Bílina, která leží v Ústeckém kraji v nadmořské výšce 214 m, a jejíž katastrální výměra je cca 32 km². Obec Bílina se řadí mezi středně velká města, žije zde cca 16 tisíc obyvatel. Skládá se ze tří katastrálních území – Bílina, Bílina – Újezd, Chudeřice u Bíliny – a šesti městských částí – Bílina, Mostecké Předměstí, Teplické Předměstí, Pražské Předměstí, Újezdské Předměstí, Chudeřice. Vrcholným orgánem města, který rozhoduje v oblasti samostatné působnosti, je zastupitelstvo města složené z 30 členů. Výkonným orgánem města v samostatné působnosti je rada města, která je složena z 9 členů. Tyto orgány rozhodují o nemovitém majetku města Bíliny na základě zákona o obcích.

3 Hospodaření obce s nemovitým majetkem

Pod pojem hospodaření lze zahrnout nejen vlastnictví nemovitého majetku, ale také jeho užívání, držbu či nakládání s ním. Hospodaření obce s majetkem spadá do její samostatné působnosti.

Obce jako veřejnoprávní korporace mohou mít svůj nemovitý majetek a mají také právo s tímto majetkem hospodařit. I přesto, že jsou právnickou osobou, mají oproti jiným osobám částečné omezení při disponování s tímto majetkem. Právní úprava hospodaření obcí je založena jak na obecné úpravě, a to práva občanského a obchodního, tak na zvláštní úpravě veřejnoprávního charakteru v podobě zákona o obcích, který v ustanovení § 38 upravuje základní práva a povinnosti při hospodaření s majetkem. Základní povinnosti mající vztah k nemovitému majetku obce jsou upraveny zejména v odst. 1, 2, 6 a 7 zmíněného paragrafu. Na tato základní pravidla navazují pravidla kladoucí další požadavky na obsahovou stránku hospodaření, a to např. zveřejnění záměru obce prodat nebo pronajmout nemovitý majetek na úřední desce po dobu nejméně 15 dnů, při úplatném převodu majetku sjednat cenu zpravidla ve výši v čase a místě obvyklém.

Mezi další právní předpisy, související s touto problematikou, lze zařadit např. zákon č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, již zmíněný zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník a zákon č. 513/1991, obchodní zákoník. Z výše uvedeného vyplývá, že problematika hospodaření je roztržena v mnoha právních předpisech, kterými je vázána jak obec, tak i všechny orgány a zaměstnanci obce, kteří s nemovitým majetkem hospodaří.

Pro dobré hospodaření obcí je podstatné rozčlenit obecní majetek podle účelu, ke kterému je využíván, a to na:

1. kmenový nemovitý majetek – slouží k výkonu správních funkcí obce (budovy obecních úřadů, městské policie, atp.)
2. nemovitý majetek v sociální a vzdělávací oblasti – slouží vybrané skupině obyvatel obce k sociálním a vzdělávacím činnostem (budovy mateřských a základních škol, domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, atp.)

3. nemovitý majetek ve veřejné oblasti – slouží většině obyvatel obce (pozemky s veřejnými komunikacemi, atp.)
4. nemovitý majetek v zájmové oblasti – slouží vybrané části obyvatel obce (budovy divadel, kin, sportovních zařízení, atp.)
5. nemovitý majetek ostatní – slouží většině obyvatel, lze ho použít ke komerčním účelům (lesní pozemky, atp.)
6. nemovitý majetek nevyužívaný – majetek přebytečný, ve špatném stavu, apod.

U nemovitostí uvedených v bodě 1 – 5 obec vykonává vlastnická práva buď přímo nebo nepřímo prostřednictvím např. organizačních složek obce nebo příspěvkových organizací. Nevyužívaného nebo-li přebytečného majetku by se měla obec zbavit nejlépe formou úplatného převodu. Finanční prostředky obdržené z prodeje nemovitostí by následně měla dále investovat do rozvoje obce, nikoliv je použít na běžný provoz obce.

3.1 Základní povinnosti při hospodaření s nemovitým majetkem

Zákonem stanovená pravidla mají za úkol zabezpečit zvýšenou ochranu nemovitého majetku před jeho zneužitím a zároveň zajistit vytváření podmínek pro jeho využívání v souladu s úkoly územních samosprávných celků. Povinnosti, které budou v další části diplomové práce specifikovány, jsou uvedeny v zákoně o obcích.

3.1.1 Povinnost využívat svůj majetek účelně a hospodárně v souladu se zájmy a úkoly obce vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti

U této povinnosti je potřeba se zamyslet nad tím, co znamená pro obce účelné a hospodárné využití majetku. Ačkoliv tato povinnost je zakotvena v zákoně o obcích, sám zákon tyto pojmy blíže nespecifikuje. Jediným právním předpisem, který definuje tyto dva pojmy pro své účely, je zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Vzhledem

ke skutečnosti, že tento zákon stanovuje předmět, hlavní cíle a zásady finanční kontroly prováděné také uvnitř územních samosprávných celků, řadí se mezi zvláštní právní předpisy, které se zabývají hospodařením s nemovitým majetkem obce, respektive kontrolou hospodaření. Z tohoto důvodu by bylo nevhodné vykládat odděleně zákon o obcích od právní normy, která dohlíží na kontrolu dodržování pravidel hospodaření. Je tedy na místě, aby pojmy „hospodárnost“ a „účelnost“ vyskytující se v zákoně o obcích, byly vykládány v souladu se zákonem o finanční kontrole ve veřejné správě. V zákoně o finanční kontrole je uvedeno, že hospodárností se rozumí takové použití veřejných prostředků k zajištění stanovených úkolů s co nejnižším vynaložením těchto prostředků, a to při dodržení odpovídající kvality plněných úkolů³ a účelností takové použití veřejných prostředků, které zajistí optimální míru dosažení cílů při plnění stanovených úkolů⁴.

Nelze opomenout, že účelné a hospodárné využití nemovitého majetku by mělo být, respektive musí být, v souladu se zájmy a úkoly obce. Vytýčení těchto zájmů a úkolů, které by měly být v souladu s ustanovení § 2 odst. 2 zákona o obcích⁵, je svěřeno do rozhodovací pravomoci zvolených orgánů.

Přikláním se tedy k autorům publikací, kteří se zabývají touto tematikou, že pojmy „hospodárnost“ a „účelnost“ jsou velmi obecné a jejich výklad je zpravidla subjektivní. Tak mohou vznikat spory i mezi jednotlivými členy orgánů obce, neboť to, co může jeden člen považovat za hospodárné a účelné, další členové se nemusí s jejich názory ztotožnit.

³ Viz ustanovení § 2 písm. m) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

⁴ Viz ustanovení § 2 písm. o) zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

⁵ Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů, při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.

3.1.2 Povinnost pečovat o zachování a rozvoj svého majetku

V zájmu každého vlastníka nemovitosti, obec nevyjímaje, je, aby jeho nemovitosti byly zachovány ve stávající podobě, popřípadě zhodnoceny či zrekonstruovány. O nemovitosti by mělo být řádně pečováno, aby neztrácely své původní vlastnosti a docházelo k jejich zhodnocení. V opačném případě by se mohlo jednat o nehospodárné a neúčelné hospodaření se svěřeným majetkem. V rozpočtu obce musí být vyčleněny finanční prostředky na údržbu nemovitostí. Pokud obec nedisponuje dostatečnou výší financí, měl by příslušný orgán obce rozhodnout, jak s danou nemovitostí naloží.

Obce by měly nejen pečovat o svůj stávající majetek, ale svou majetkovou základnu nemovitostí také rozvíjet. Především by měly využít nabídky státu k bezúplatnému převodu majetku, ale pouze toho, který je pro obec využitelný. V opačném případě by na sebe obec vzala břemeno, které by jí majetek spíše ubíralo, než rozvíjelo. Pracovníci, kteří jsou odpovědní za hospodaření s nemovitým majetkem obce, by měli takovéto nabídky státu evidovat, vyhodnocovat a následně předkládat zastupitelstvu obce s doporučením o přijetí či nepřijetí nabídky státu. Samotné rozhodnutí je následně v kompetenci zastupitelstva obce.

Snahou obcí by mělo být svůj majetek také chránit před případným poškozením, zničením ztrátou či odcizením. Tomu lze předcházet tím, že obec bude mimo jiné vyvíjet činnosti preventivní povahy. Předcházení hrozcím škodám upravuje ustanovení § 415 občanského zákoníku, které říká, že každý, tj. všechny subjekty občanskoprávních vztahů, tzn. i územní samosprávné celky, je povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí.

Za činnost preventivní povahy lze považovat i pojištění nemovitostí proti případným škodám, které by mohly na majetku vzniknout např. živelnou událostí nebo násilným zásahem třetí osoby. Žádný právní předpis však povinnost pojištění svého nemovitého majetku obcím neukládá. Je tak na zvážení každé obce, zda si nemovitosti nechá pojistit nebo si bude pro případy znehodnocení majetku vytvářet rezervní fondy, ze kterých pak bude případné škody hradit. I v tomto případě je potřeba dodržet pravidlo hospodárnosti, efektivnosti a účelnosti.

3.1.3 Povinnost vést evidenci svého nemovitého majetku

Obec je ze zákona povinna vést evidenci vlastního majetku, kdy při vedení vychází striktně ze zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví⁶. Tuto základní povinnost ukládá obcím ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích. Podrobnosti vedení evidence nemovitého majetku nejsou v tomto právním předpise stanoveny. Zákon o obcích však v poznámce pod čarou odkazuje na zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů. Na zákon o účetnictví navazuje vyhláška č. 505/2002 Sb., kterou se provádí některá ustanovení zákona č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů, pro účetní jednotky, které jsou územními samosprávnými celky, příspěvkovými organizacemi, státními fondy a organizačními složkami státu, ve znění pozdějších předpisů. Nejen zákon o účetnictví ukládá obcím vést účetnictví, ale taktéž ustanovení § 2 odst. 2 zákona č. 250/2000 Sb., zákon o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů.

Ustanovení § 6 zákona č. 563/1991 Sb. nařizuje obcím povinnost provádět inventarizaci svého nemovitého majetku podle ustanovení § 29 a § 30 stejného zákona. Cílem inventarizace je zjištění skutečného stavu nemovitého majetku k určitému datu a následné porovnání se stavem evidenčním. Případné nesrovnalosti a příčiny jejich vzniku by měly být následně objasněny. Inventarizace nehmotného majetku tak probíhá ve třech etapách, přičemž v první etapě se zjišťuje faktický stav, ve druhé etapě se stanovují inventarizační rozdíly, které se ve třetí etapě vypořádají. K případným inventarizačním rozdílům u nemovitého majetku může dojít např. při obnově katastrálního operátu⁷ nebo chybou zapříčiněnou lidským faktorem. V roce 2010 vydalo Ministerstvo financí k inventarizaci novou metodickou pomůcku v podobě vyhlášky č. 270/210 Sb., o inventarizaci majetku a závazků. U nemovitostí se zpravidla provádí inventura dokladová, a to z toho důvodu, že u této skupiny majetku není možné fyzicky zjistit jeho existenci. Dokladová inventura spočívá v porovnání výpisu z katastru nemovitostí (listu vlastnictví) s účetními záznamy.

⁶ Koudelka, Z., Ondurš, R., Průcha, P.: Zákon o obcích (obecní zřízení), komentář. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 133

⁷ Katastrální operát je souborné označení pro dokumentační materiály potřebné pro vedení a obnovu katastru nemovitostí ČR (soubor geodetických informací katastru nemovitostí, soubor popisných informací katastru nemovitostí, souhrnné přehledy o půdním fondu z katastru nemovitostí, dokumentace výsledků šetření a měření pro vedení a obnovu souboru geodetických informací, sbírka listin)

Účetní evidence nemovitého majetku však není jedinou evidencí, kterou musí obce ze zákona vést. Obce (a nejen obce, ale každý vlastník nemovitosti) mají povinnost nechat evidovat své nemovitosti v katastru nemovitostí, kde se evidují vlastnická a jiná věcná práva k nemovitostem. Tato zákonná povinnost vyplývá zejména ze zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů. Především ustanovení § 10 zákona č. 344/1992 Sb. ukládá všem vlastníkům nemovitostí, aby všechny změny týkající se nemovitostí oznamovali místně příslušnému katastrálnímu úřadu. Dalším právním předpisem, který řeší tuto problematiku je zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a vyhláška č. 26/2007 Sb., kterou se provádí zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů (katastrální vyhláška). Je třeba upozornit na to, že předmětem evidence katastru nemovitostí nejsou všechny nemovitosti, nýbrž pouze nemovitosti uvedené v ustanovení § 2 odst. 1 zákona⁸ č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon).

Součástí povinnosti vést evidenci svého nemovitého majetku by také měla být povinnost obce (a nejen obce, ale každého vlastníka nemovitosti) mít uloženy ke každé nemovitosti nabývací tituly.

⁸ V katastru se evidují a) pozemky v podobě parcel, b) budovy spojené se zemí pevným základem, a to 1. budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo, 2. budovy, kterým se popisné nebo evidenční číslo nepřiděluje a které nejsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele, c) byty a nebytové prostory vymezené jako jednotky podle zvláštního zákona v budovách (dále jen "byty a nebytové prostory"), d) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), požádá-li o to vlastník nemovitosti (dále jen "vlastník") nebo jiná osoba oprávněná z práva, které se zapisuje do katastru, (dále jen "jiný oprávněný"), e) rozestavěné budovy nebo byty a nebytové prostory, které budou podléhat evidenci podle odstavce 1 písm. b) nebo c), v souvislosti se vznikem, změnou nebo zánikem věcného práva k nim, f) stavby spojené se zemí pevným základem, o nichž to stanoví zvláštní předpis.

3.1.4 Povinnost chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení

Z ustanovení § 38 odst. 6 zákona o obcích vyplývá pro obce povinnost chránit svůj majetek před neoprávněnými zásahy a včas uplatňovat právo na náhradu škody a právo na vydání bezdůvodného obohacení. Zákon však již nespecifikuje, co se rozumí pod pojmem „neoprávněné zásahy“. V praxi může neoprávněný zásah znamenat každý protiprávní zásah do nemovitého majetku obce, kterým může být např. neoprávněné užívání nemovitostí nebo nedovolený zábor veřejného prostranství, poškozování budov, znečišťování pozemků. V takovýchto případech musí obec včas uplatnit právo na náhradu škody. Zákon zde opět blíže nespecifikuje pojem „včas“. Nejen dle mého názoru je možné tento pojem vyjádřit slovem „bezodkladně“, a to bezodkladně po zjištění dané skutečnosti. Je však také potřeba dát pozor na promlčecí lhůty. Obecná promlčecí doba v občanskoprávních vztazích je tříletá⁹. Pokud se však poškozený dozví o škodě a o tom, kdo za škodu zodpovídá, promlčí se dle ustanovení § 106 odst. 1) občanského zákoníku právo na náhradu škody již za dva roky ode dne, kdy se poškozený o škodě dozvěděl. Jedná se o tzv. subjektivní promlčecí dobu. Ustanovení § 106 odst. 2) následně stanovuje objektivní promlčecí dobu, kterou nelze nikdy překročit. Délka této objektivní lhůty se různí (tříletá nebo desetiletá), podle toho, zda došlo ke škodě úmyslně nebo z nedbalosti.¹⁰ Pojem včas je tedy možné chápat i před uplynutím promlčecí lhůty.

Bezodvodné obohacení je taktéž velmi častým jevem. Stejně jako jiné právní subjekty může i obec při uplatňování práva na vydání bezdůvodného obohacení a na náhradu škody využít soudní ochrany, a to podle ustanovení § 126 občanského zákoníku, který umožňuje obci podat žalobu zápůrčí nebo vindikační, a podle ustanovení § 80 písm. c) zákona č. 99/1963 Sb., občanského soudního řádu žalobu určovací.¹¹

⁹ Viz ustanovení § 101 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

¹⁰ Plecítý, V., Kocourek, J.: Občanský zákoník, 4. Doplněné vydání. Praha: Eurounion Praha, s. r. o., 2007, s. 150

¹¹ Žaloba zápůrčí – směřuje proti neoprávněným zásahům do vlastnických práv, žaloba vindikační – žaloba na vydání neprávem zadržované věci, žaloba určovací – soud určuje, zda ve sporných případech vlastnické právo je či není

V praxi se jedná o případy, kdy občané obce využívají obecní pozemky přilehlé k nemovitostem, které mají ve svém vlastnictví. Někdy tak činí v dobré víře, někdy úmyslně pozemky zabírají a vyčkávají do uplynutí promlčecí lhůty, která u nemovitostí činí deset let, aby si mohli nárokovat právo na danou nemovitost. Je pak na obci, respektive na kompetentních zaměstnancích obce, aby těmto situacím předcházeli, a to správnou a úplnou evidencí nemovitostí a následnou kontrolou. Je nutno podotknout, že ne vždy je v praxi možné takovýmto situacím předcházet, neboť v mnoha případech lze jen těžko zjistit hranici pozemku bez geodetického zaměření, které je značně nákladné. Z tohoto důvodu je jen velmi těžko realizovatelné nechat si odbornými pracovníky preventivně zaměřit všechny obecní pozemky. Obce zpravidla k využití služeb geodetů přistupují až ve sporných případech.

3.1.5 Povinnost rozhodnout o nepotřebnosti a naložit s nepotřebným nemovitým majetkem způsobu a za podmínek stanovených zvláštními předpisy

Aby obec byla schopna tuto povinnost naplnit, měla by umět oddělit nepotřebný majetek od potřebného. Bohužel, v současné době žádný právní předpis pro nemovitosti obcí neobsahuje konkrétní kritéria nepotřebnosti, a tak je vždy na subjektivním zvážení obce, které nemovitosti jsou pro ni potřebné a které nikoliv. Stejně tak zákonodárce nevydal pro nakládání s nepotřebným nemovitým majetkem pro obce žádné zvláštní podmínky, pouze je v obecné rovině odkázal na občanský nebo obchodní zákoník (viz „za podmínek stanovených zvláštními předpisy“). V případě zájmu však obce mohou pro postup s nakládáním nepotřebného nemovitého majetku použít jako pomocnou právní úpravu zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích. Tuto právní úpravu však mohou použít pouze v případě, že dané ustanovení není v rozporu se zvláštními právními předpisy, kterými je občanský a obchodní zákoník. Nakládání s nepotřebným majetkem obcí však v těchto právních předpisech není řešeno.

Je třeba si také položit otázku, kdo o nepotřebnosti nemovitého majetku rozhoduje, neboť tato pravomoc není zákonem o obcích výslovně žádnému orgánu obce vyhrazena. Vzhledem k tomu, že hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce spadá

do samostatné působnosti obce, je možné touto pravomocí pověřit radu obce, a to na základě ustanovení § 102 odst. 3 zákona o obcích, ale pouze v případě, že si tuto pravomoc nevyhradilo zastupitelstvo obce. Rada obce může tímto rozhodováním pověřit starostu obce, který však také tuto pravomoc může písemně delegovat na vedoucího zaměstnance. Obce si také mohou zřídit pro posouzení nepotřebnosti nemovitého majetku zvláštní komise. Tyto komise však ze zákona nemají rozhodující pravomoc, všechny podklady připravené tímto orgánem mají pouze doporučující charakter pro ty, kteří o nepotřebnosti rozhodují. Při likvidaci či jiném nakládání s nepotřebným majetkem obce je nutno postupovat vždy co nejhospodárněji. Jedním z hlavních kritérií likvidace nepotřebného majetku obce by měl být zisk z jeho prodeje či minimalizace nákladů na jeho likvidaci popř. dopad takové likvidace na hospodaření či podmínky života v obci. I zde je však nutno přihlédnout i k dalším aspektům následného využití nepotřebného majetku obce dalším nabyvatelem, kdy účel využití a jeho dopad na život obce může převážit nad vyšším ziskem z jeho případného prodeje. Taková varianta však musí být vždy řádně odůvodněná a prokazatelně přezkoumatelná tak, aby bylo vyloučeno případné podezření z korupčního jednání.¹²

Dle mého názoru by pravomoc při rozhodování o nepotřebnosti nemovitého majetku neměl mít v rukou jeden člověk nebo malá skupina lidí. Rozhodování v záležitostech týkajících se nepotřebnosti nemovitostí by mělo být zákonem vymezeno zastupitelstvu obce stejně jako např. jejich prodej. Jak již bylo výše zmíněno, žádný právní předpis neobsahuje konkrétní kritéria nepotřebnosti, proto se jeví jako účelné zavést v rámci obce vnitřní mechanismy, za pomoci kterých bude patrné, jaké nemovitosti jsou pro obec potřebné a jaké nikoliv.

¹² Koudelka, Z., Ondurš, R., průcha, P.: Zákon o obcích (obecní zřízení), komentář. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, s. 136 – 137

3.1.6 Povinnost při úplatném převodu majetku odůvodnit odchylku od ceny obvyklé

Povinnost při úplatném převodu majetku odůvodnit odchylku od ceny obvyklé nařizuje obcím ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích. Takto zpřesněná povinnost se shoduje se základními povinnostmi obce spravovat svůj majetek účelně a hospodárně. Při uzavírání smluv si obce nemohou stanovit libovolnou cenu převáděného majetku. Převáděný majetek musí být oceněn cenou v místě a čase obvyklou. Co se rozumí cenou v místě a čase obvyklou obecní zřízení nestanoví. Takto danou cenu definuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Obvyklou cenou se tak rozumí cena, které by bylo dosaženo při prodeji stejného nebo obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v daném místě a čase. Tuto cenu dle mého názoru nejpřesněji stanoví aktuální znalecký posudek. Náklady na vyhotovení znaleckých posudků však zatěžují rozpočet obcí, proto při prodejkách „nevýznamných“ nemovitostí (např. pozemek o výměře 20 m², na kterém je umístěna garáž fyzické osoby, a v minulosti se již v dané oblasti pozemky prodávaly) by mohlo být přistoupeno ke zjištění ceny jiným způsobem, jak uvádí Furek, např. porovnáním cen nemovitostí nabízených realitními kancelářemi.¹³ Obec má možnost se od takto stanovené ceny odchýlit, nicméně odchylka musí být zdůvodněna. Otázkou je, zda musí být zdůvodněna každá odchylka, nebo pouze ta, která nabývá záporných hodnot (tzn. nižší cena). Z logiky věci vyplývá, že odchylku ceny směrem nahoru není potřeba zdůvodňovat, neboť v takovém případě obec automaticky naplňuje povinnost spravovat obecní majetek hospodárně. Dle mého názoru se v praxi vyskytují spíše případy, kdy obec zcizuje nemovitost za nižší cenu, a to např. z důvodu havarijního stavu nemovitosti. Za vyšší cenu je zpravidla nemovitost prodávána v dražbě, kdy cena v místě a čase obvyklá je cenou vyvolávací.

Zákon o obcích nestanovuje formu, rozsah ani odůvodnění odchylky od ceny v čase a místě obvyklé. Odůvodnění odchylky od ceny by mělo být součástí usnesení orgánu nebo zaznamenáno jiným prokazatelným způsobem, který bude umožňovat následné přezkoumání. Porušení povinnosti odůvodnit odchylku od ceny však neznamená neplatnost

¹³ Viz Furek, A.: Právní dispozice obecním majetkem podle zákona o obcích, komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra, podle právního stavu k 23. srpnu 2010. Ministerstvo vnitra ČR, Praha, 2010, s. 131.

právního úkonu jako by tomu bylo například při nezveřejnění záměru převodu či pronájmu nemovitosti. Prodá-li obec majetek za cenu nižší než je obvyklá, aniž by takovou odchylku řádně zdůvodnila, je dáno přinejmenším podezření z protiprávního jednání a to včetně případných trestněprávních souvislostí.¹⁴ V takovémto případě by mohlo dojít i k neplatnosti právního úkonu, která by se dovozovala z ustanovení § 39, případně ustanovení § 589 a ustanovení § 40a občanského zákoníku.¹⁵ Z uvedeného vyplývá, že odůvodnění odchylky je věcí formální, zatímco samotné stanovení nižší ceny, než je cena v místě a čas obvyklá, má však již podstatný vliv na hospodaření obce.

O povinnosti zveřejňovat na úřední desce záměry o dispozicích s nemovitým majetkem bude pojednáno v kapitole zabývající se nakládáním s nemovitým majetkem obce.

Obce však mají i další povinnosti vztahující se k majetku, a to stejné jako ostatní právnické a fyzické osoby. Jde např. o povinnosti vyplývající z předpisů o bezpečnosti práce a technických zařízení, z předpisů o požární bezpečnosti či povinnosti vyplývající ze stavebněprávních předpisů, předpisů na úseku ochrany kulturních památek apod.¹⁶

3.2 Subjekty vykonávající vlastnická práva obce

Hospodařit s nemovitým majetkem obce může jak obec sama, tak tuto pravomoc může delegovat také na své organizační složky nebo příspěvkové organizace.

Schematicky lze rozlišovat mezi výkonem vlastnického práva:

- přímým (daná vlastnická práva jsou vykonávána bezprostředně jménem a na účet příslušného územního samosprávného celku jeho orgány, včetně rozhodovacích pravomocí zastupitelstva a rady).

¹⁴ Koudelka, Z., Ondurš, R., průcha, P.: Zákon o obcích (obecní zřízení), komentář. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, str. 154

¹⁵ Havlan, P.: Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha, a. s., 2008, s. 179, shodně Furek, A.: Právní dispozice obecním majetkem podle zákona o obcích, komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra, podle právního stavu k 23. srpnu 2010. Ministerstvo vnitra ČR, Praha, 2010, s. 133

¹⁶ Havlan, P.: Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha, a. s., 2008, s. 108

- organizačně zprostředkovaným (daná vlastnická práva, resp. některá z nich, jsou vykonávána jménem a na účet příslušného územního samosprávného celku prostřednictvím organizačních subjektů – vykonavatelů, to znamená jeho organizačními složkami jako zařízeními bez právní subjektivity).
- právně zprostředkovaným (daná vlastnická práva, resp. některá z nich, jsou vykonávána prostřednictvím svébytných právních subjektů – vykonavatelů, to znamená jeho příspěvkovými organizacemi, a to jménem a na účet těchto organizací).¹⁷

3.2.1 Přímý výkon vlastnického práva

Přímý výkon vlastnických práv je takový výkon, který je vykonáván přímo obcí, jejím jménem a na její účet. Zákon o obcích vymezuje pravomoci orgánů obce při nakládání s nemovitostmi obce. Mezi orgány obce, které rozhodují o nemovitém majetku, se řadí zastupitelstvo obce a rada obce. V obci, kde není volena rada, zastává její funkci starosta obce, nestanoví-li zákon o obcích jinak.

Podle ustanovení § 85 je zastupitelstvu obce mimo jiné vyhrazeno rozhodování o nabytí a převodu nemovitých věcí, převod bytů a nebytových prostor z majetku obce a zastavení nemovitých věcí. Podle ustanovení § 102 je radě obce mimo jiné vyhrazeno rozhodovat o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce. Ve zmíněném zákoně je uvedeno, že tyto pravomoci může rada obce delegovat na příspěvkovou organizaci obce nebo na příslušný odbor obecního úřadu zcela nebo zčásti.

Výhodou přímého výkonu vlastnického práva je přímá kontrola vedení obce nad vykonávanou činností. Je možné konstatovat, že oproti tomuto způsobu přímého výkonu vlastnického práva jsou ostatní dva způsoby výkonu vlastnického práva v postavení specifickém.

¹⁷ Havlan, P.: Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha, a. s., 2008, s. 26

3.2.2 Organizačně zprostředkovaný výkon vlastnického práva

Organizačně zprostředkovaný výkon vlastnických práv obce vykonávají tzv. organizační složky obce. Založení a zřízení organizačních složek umožňuje obci ustanovení § 35a, odst. 1, zákona o obcích. Organizační složka vzniká rozhodnutím zastupitelstva obce, které je jak zřizuje, schvaluje zakladatelskou listinu, tak je i ruší. Jedná se o útvary bez právní subjektivity, jednají tak jménem zřizovatele. Vlastnická práva jsou tak i nadále vykonávána jménem a na účet obce. Z toho vyplývá, že organizační složka nemůže vlastnit žádný majetek, majetek pouze spravuje. Její personální základ je složen ze zaměstnanců zřizovatele, nemá tedy žádné vlastní zaměstnance. Tuto formu svého hospodaření volí územní samosprávný celek pro takové činnosti, které nevyžadují velký počet zaměstnanců, nepotřebují složité a rozsáhlé strojní nebo jiné technické vybavení, nejsou vnitřně odvětvově či jinak organizačně členěné, nevystupují do složitých ekonomických nebo právních vztahů.¹⁸ Vzhledem k absenci právní subjektivity tak také není účetní jednotkou ve smyslu zákona o účetnictví.¹⁹ Rozpočet organizačních složek je součástí rozpočtu obce. Problematika vzniku a hospodaření organizační složky územního samosprávného celku je obsažena v ustanovení § 24 až § 26 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Obce zřizují organizační složky např. za účelem zajištění fungování knihoven, sportovních hal, atp.

3.2.3 Právně zprostředkovaný výkon vlastnického práva

Právně zprostředkovaný výkon vlastnických práv obce vykonávají příspěvkové organizace. Oproti organizačním složkám jsou příspěvkové organizace právnickou osobou s právní subjektivitou. V právních vztazích jednají vlastním jménem, za závazky nesou vlastní zodpovědnost, hospodaří samostatně na základě vlastního rozpočtu, který je ovšem schválen obcí. Zřizovatel, tj. obec, jim svěřuje majetek k hospodaření, a to pouze majetek, který je pro organizaci potřebný k výkonu činnosti, pro kterou byla zřízena. Majetek může

¹⁸ Viz ustanovení § 24 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů

¹⁹ Havlan, P.: Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha, a. s., 2008, s. 29

nabýt pouze bezúplatným převodem od svého zřizovatele, darem s předchozím písemným souhlasem zřizovatele, děděním (bez předchozího písemného souhlasu zřizovatele je příspěvková organizace povinna dědictví odmítnout), nebo jiným způsobem na základě rozhodnutí zřizovatele.²⁰ Nyní tak může příspěvková organizace mít určitý majetek „v hospodaření“ a zároveň další majetek vlastnit. Rozhodnutí, zda bude příspěvková organizace hospodařit pouze s majetkem zřizovatele (se svěřeným majetkem), či bude moci některý majetek nabýt do vlastnictví, je na zřizovateli.²¹ Stejně jako organizační složky vznikají příspěvkové organizace rozhodnutím zastupitelstva obce, které je jak zřizuje, schvaluje zakladatelskou listinu, tak je i ruší. Příspěvkové organizace se zakládají pro takové činnosti, jejichž struktura, rozsah a složitost vyžadují samostatnou právní subjektivitu, a které jsou zpravidla neziskové. Problematika vzniku a hospodaření příspěvkové organizace územního samosprávného celku je obsažena v ustanovení § 27 až § 37a zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Obce zřizují příspěvkové organizace k zabezpečení veřejně prospěšných činností, a to v oblasti sociálních služeb, oblasti školství a kultury.

Další z možností, kterou obce mohou využít k plnění svých úkolů, je založení obecně prospěšné společnosti, obchodní společnosti, a to akciové společnosti a společnosti s ručením omezeným. V případě, že obec vloží svůj majetek do jiné právnické osoby, přestává být tento majetek jejím majetkem a stává se majetkem založené společnosti. Zpravidla se jedná o případ bezúplatného převodu majetku z vlastnictví obce. Obec má však i nadále možnost s tímto majetkem nakládat a mít z něj případné profity.

²⁰ Viz ustanovení § 27 odst. 5 zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších zákonů

²¹ Vláda ČR, Důvodová zpráva k návrhu zákona, kterým se mění zákon o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky. 2008.

4 Postup při nakládání s nemovitým majetkem obce

Tato kapitola je zaměřena na nakládání obce s nemovitým majetkem. Obec může nemovitý majetek jak nabývat, tak i zcizovat. V platných právních předpisech nenajdeme v současné době žádný zákon o majetku obcí. Majetkoprávní problematika je obsažena především v zákoně o obcích a v zákoně o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. I zde však nalezneme velmi málo pravidel a omezení týkajících se smluvního nabývání majetku. Tyto právní předpisy více řeší proces zcizování.

4.1 Nabývání nemovitého majetku

Typově nejčastějším důvodem nabytí majetku obcí je smlouva, která zakládá závazkový právní vztah v režimu občanského nebo obchodního zákoníku.²² Dalším možným způsobem je mimosmluvní nabytí, případně vlastní výstavba nemovitostí.

Nejprve zaměříme pozornost na smluvní nabývání nemovitého majetku, které můžeme rozlišit na bezúplatné a úplatné. V případě, že je nemovitý majetek nabýván smlouvou, smlouva musí mít vždy písemnou podobou. Předmětná nemovitost musí být označena dle pokynů katastrálního zákona a musí obsahovat podpisy zúčastněných stran, které by měly být úředně ověřeny. K vlastnímu nabytí nemovitosti poté dochází dnem vkladu vlastnického práva obce do katastru nemovitostí. V případě, že se jedná o nemovitost, která není předmětem zápisu do katastru nemovitostí, připadá den nabytí nemovitosti na den účinnosti smlouvy.

Pod pojmem bezúplatné nabytí nemovitosti rozumíme nabytí majetku obce na základě darovací smlouvy, popř. jiné smlouvy o bezúplatném převodu majetku. Ustanovení § 628 odstavce 2 občanského zákoníku striktně stanovuje písemnou podobu darovací smlouvy, jejímž předmětem je právě nemovitý majetek. Podmínkou platnosti darovací smlouvy je schválení uzavření smlouvy zastupitelstvem obce. Tuto povinnost ukládá obci ustanovení § 85 písm. a) zákona o obcích. Podklady pro jednání zastupitelstva obce připravuje zpravidla majetkový úsek/odbor, který by měl prověřit, zda na nemovitosti

²² Havlan, P.: Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha, a. s., 2008, s. 67

neváznou závazky, popřípadě práva třetích osob. Při přípravě podkladů spolupracuje majetkový úsek/odbor s dalšími příslušnými odbory, jako např. investiční odbor, stavební úřad či úřad územního plánování. Tyto materiály následně obdrží rada obce, která vydá usnesení s doporučením či nedoporučením pro zastupitelstvo obce smlouvu uzavřít a nemovitý majetek tak přijmout. Jak bylo výše zmíněno, samotné rozhodnutí je však na zastupitelstvu obce. Orgány obce by měly vždy důkladně zvážit potřebnost a využití dané nemovitosti, vyhodnotit účelnost a efektivnost.

4.1.1 Úplatné smluvní nabývání nemovitého majetku

Rozhodujícím měřítkem při pořizování nemovitého majetku obcemi by měla být nejen jeho cena, ale také uvážení, zda nemovitosti budou sloužit k plnění funkcí a úkolů obce, k všestrannému rozvoji území obce a potřebám jejích občanů.

Jak uvádí P. Havlan ve své publikaci, měla by platit zásada, že při úplatném nabývání majetku lze cenu sjednat zásadně jen do výše rovnající se ocenění tohoto majetku podle zvláštního předpisu.²³ Tímto zvláštním právním předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Na každý nabývaný nemovitý majetek by měl být zpracován znalecký posudek. Při oceňování pozemků je možné vycházet z cenové mapy, které si obce v České republice nechávají zpracovat. Cenová mapa stavebních pozemků je grafické znázornění stavebních pozemků na území obce nebo její části v měřítku 1 : 5000, případně v měřítku podrobnějším, s vyznačenými cenami. Stavební pozemky v cenové mapě se ocení skutečně sjednanými cenami obsaženými v kupních smlouvách.²⁴ V cenové mapě jsou uvedeny ceny pozemků podle jednotlivých územních zón obce ve vazbě na urbanistické a účelové řešení. Zpracování cenových map stavebních pozemků se řídí zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Tento zákon určuje nejen způsob zpracování, ale i základní využití cenových map,

²³ Havlan, P.: Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha, a. s., 2008, s. 70

²⁴ Viz ustanovení § 10 odstavce 2) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

respektive cen stavebních pozemků v nich obsažených.²⁵ Návrh cenové mapy závisí na vyjádření Ministerstva financí ČR. Cenovou mapu obec vydává a zveřejňuje obecně závaznou vyhláškou, kterou musí schválit na svém jednání zastupitelstvo obce, Ministerstvo financí ČR ji uveřejňuje v Cenovém věstníku. Koncem každého roku by obce měly cenové mapy doplnit o nové ceny stavebních pozemků vydáním obecně závazné vyhlášky. Pro úplnou informaci uvádím, že v současné době disponuje platnou cenovou mapou v České republice pouze 15 obcí²⁶. Mezi obcemi, které mají zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků, je i město Bílina. Této obci je věnována praktická část diplomové práce.

Byty a nebytové prostory se dle ustanovení § 8 zákona č. 151/1997 Sb., oceňují včetně podílu na společných částech domu (i pokud jsou umístěny mimo dům), a včetně podílu na příslušenství domu a vedlejších stavbách a jejich příslušenstvích, určených pro společné užívání. Zemědělský pozemek se oceňuje cenou stanovenou výnosovým způsobem podle bonitovaných půdně ekologických jednotek. Lesní pozemek se oceňuje výnosovým a porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Pozemky vodních nádrží, vodních toků a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými vyhláškou.²⁷

Stejně jako u bezúplatného smluvního nabývání nemovitého majetku darovací smlouvou musí být i u úplatného nabývání zpravidla kupní smlouvou, jejíž uzavírání se řídí ustanovením § 588 až § 610 občanského zákoníku, dodržen schvalovací proces příslušného orgánu obce, kterým je taktéž zastupitelstvo obce.

Je na místě zde zmínit vazbu mezi rozhodnutím orgánu obce o uzavření kupní smlouvy a schváleným rozpočtem obce. Pro úplnou informaci uvádím, že schvalování rozpočtu obce je v kompetenci zastupitelstva obce.²⁸ Zpravidla by obec měla rozhodovat

²⁵ *Cenové mapy* [online]. 2011 [cit. 2011-10-22]. Domovská stránka. Dostupné z WWW: <http://www.cenovemapy.cz/CM_HOMEPAGE.html>

²⁶ Seznam obcí mající platnou cenovou mapu stavebních pozemků ke dni 31.12.2011 – Bílina, Brno, Hodonín, Horoměřice, Karviná, Klatovy, Kyšice, Mladá Boleslav, Most, Olomouc, Osek, Ostrava, Praha, Terezín, Zlín (úplný přehled zpracovaných cenových map je součástí přílohy č. 2 této diplomové práce)

²⁷ Ustanovení § 11, § 12, § 13 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

²⁸ Viz ustanovení § 84 odst. 2 písm. b) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

o uzavírání kupních smluv, pro které je ve schváleném rozpočtu vyčleněn odpovídající výdaj, viz ustanovení § 15 odst. 1 zákona č. 250/2000 Sb.²⁹ Pokud se však obec dostane do situace, kdy je v jejím zájmu smlouvu uzavřít a v dané chvíli odpovídající výdaj v rozpočtu chybí, musí příslušný orgán schválit změnu rozpočtu v podobě rozpočtového opatření. Tímto orgánem je rada obce, která dle ustanovení § 102 odst. 2 písm. a) provádí rozpočtová opatření v rozsahu stanoveném zastupitelstvem obce. Nicméně přímá vazba mezi uzavřením smlouvy a schváleným rozpočtem není daná žádnou právní úpravou. Proto nemůže dojít k situaci, že by uzavřená smlouva byla neplatná z důvodu, že daný výdaj nebyl součástí schváleného rozpočtu.

4.1.2 Mimosmluvní nabývání nemovitého majetku

Mezi mimosmluvní nabývání nemovitého majetku obcemi patří tzv. nabývání zákonem. Zvláštním předpisem upravujícím nabývání majetku obce je zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do majetku obcí ke dni své účinnosti, tj. k 24.05.1991. Do vlastnictví obce přecházel **majetek ČR**, k němuž měly k 23.11.1990 právo hospodaření národní výbory, jejichž práva a závazky přešly na obce, **historický majetek obcí**, tj. majetek ve vlastnictví obcí do zrušení obcí ke dni 31.12.1949, ovšem bez případných závazků váznoucích na majetku, **nemovitosti ve vlastnictví ČR**, které byly k 31.12.1949 ve vlastnictví lesních družstev, **obytné domy s pozemky**, pokud k nim měly právo hospodaření dřívější podniky bytového hospodářství nebo jiná státní organizace, přičemž úloha zakladatele nebo zřizovatele přešla na obec. Převáděny byly jak nezastavěné pozemky, tak pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví fyzických osob, stavby s pozemky tvořícími jeden funkční celek, pozemky zastavěné stavbami přecházejícími do vlastnictví obcí jako účelové komunikace, drobné stavby sloužící k plnění funkcí lesa, k výkonu práva myslivosti nebo k ochraně trvalých travních porostů, drobné stavby melioračních zařízení a drobné stavby lesotechnických meliorací,

²⁹ Územní samosprávný celek a svazek obcí uskutečňuje své finanční hospodaření v souladu se schváleným rozpočtem a vykonává kontrolu svého hospodaření podle zvláštního právního předpisu upravujícího finanční kontrolu ve veřejné správě [10a] po celý rozpočtový rok.

a to za předpokladu, že byly v období od 01.01.1950 do 24.05.1991 vybudovány na pozemcích, jejichž vlastníky byla ke dni 31.12.1949 obec.

V případě, že obec nabývá nemovitý majetek zákonem, je zákon sám o sobě nabývacím titulem. Je však potřeba upozornit na skutečnost, že v katastru nemovitostí nebyly tyto změny provedeny automaticky, ale obce musely sepsat žádosti s přílohami obsahujícími seznamy nemovitostí, na základě kterých byly nemovitosti ze státu přepsány na obce. Proces přepisování nemovitostí ze státu na obce se děje do dnešního dne.

Další z možností, jak může obec nabýt nemovitý majetek, je forma vydržení či vyvlastnění nebo forma dědictví ze závěti. Obec tak má stejná práva a povinnosti jako ostatní dědicové. Tyto způsoby nabývání nemovitého majetku obcemi jsou dle mého zjištění velmi ojedinělé.

4.2 Převod nemovitého majetku

Jak již bylo výše uvedeno, obce mohou nemovitý majetek nejen nabývat, ale také převádět neboli zcizovat. Pozbýt vlastnické právo k nemovitému majetku může obec převodem vlastnictví, rozhodnutím státního orgánu, popřípadě vyvlastněním. Nejčastější způsob nakládání obce s nemovitým majetkem je postaven na soukromoprávních úkonech. Do vlastnictví fyzických či právnických osob je lze převádět na základě kupní smlouvy, tj. úplatnou formou, nebo darovací smlouvy, tj. bezúplatně. Dalším možným způsobem je uzavření směnné smlouvy. V případě, že hodnota jedné nemovitosti by převyšovala hodnotu druhé, je možné uvést do směnné smlouvy ustanovení o doplatku. Tyto smluvní typy jsou upraveny v občanském a obchodním zákoníku.

Územní samosprávné celky by měly převádět pouze nepotřebný nemovitý majetek. Hlavním důvodem převodu nemovitého majetku je zpravidla ekonomický faktor. Před samotným převodem je potřeba zvážit, zda je bezprostředně nutné se nemovitostí zbavovat. Zda by v daném okamžiku nebylo výhodnější nemovitosti pronajmout. O převodu nemovitého majetku by obec mohla uvažovat v případě, že je nemovitost ve špatném stavebně technickém stavu a pro obec není přínosem, nebo v případě, že nemovitost by mohla být využívána, nicméně je ve špatném stavebně technickém stavu

a obec nedisponuje finančními prostředky na její opravu. Jestliže je však nemovitost v dobrém stavebně technickém stavu, ale obec pro ni nemá využití, měla by se rozhodnout, zda ji prodá a obdrží tak jednorázový finanční obnos nebo ji pronajme, a finanční prostředky na její případnou údržbu bude dostávat v pravidelných splátkách v podobě nájemného.

Rozhodování o převodech nemovitostí jsou, stejně jako rozhodování o nabývání nemovitostí, v kompetenci zastupitelstva obce. Zákon o obcích stanovuje postup a podmínky, které musí být při převodu dodrženy. V opačném případě by byl proces zcizení nemovitosti od počátku neplatný. Rozhodování o pronájmu nemovitostí jsou v kompetenci rady obce stejně jako rozhodování o výpůjčce.

4.3 Zákonný postup převodu nemovitého majetku

Při převodu nemovitosti musí obec dodržovat zákonem³⁰ daný postup. V případě, že by tento postup obec nedodržela, byl by celý proces převodu nemovitého majetku neplatný.

4.3.1 Záměr

Záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud by obec záměr nezveřejnila, byl by právní úkon od počátku

³⁰ Dle zákona č. 128 /2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

neplatný. Nemovitost se v záměru označí údaji podle zvláštního zákona³¹ platného ke dni zveřejnění záměru.³²

Zda bude obec disponovat určitým nemovitým majetkem, může vzejít jak z vlastní vůle obce, tak na základě přijaté žádosti adresované obci. Vždy však musí být dodržen zákonem daný postup. Prvním krokem je zpravidla schválení záměru příslušného orgánu obce. Nicméně není právní úprava, která by stanovila orgán obce kompetentní k rozhodnutí o vyhlášení předmětného záměru. Dle mého názoru, a takto jsem se s tím setkala i v praxi při vyhlašování záměru ve městě Bílina, by měl schvalovat záměr orgán obce, který následně také rozhoduje o samotné dispozici s nemovitým majetkem.

Schválení záměru zastupitelstvem obce v případě prodeje, směny nebo darování je prvním krokem projevu vůle obce nakládat s nemovitým majetkem. Toto omezení se uplatní pouze při nakládání obce se svým majetkem. Pokud by obec byla v pozici kupujícího nebo nájemce, není daný právní vztah tímto postupem omezen.

Zákon o obcích nařizuje schválený záměr **zveřejnit** na úřední desce svého obecního úřadu a způsobem umožňujícím dálkový přístup. Institut úřední desky upravuje od 01.01.2006 ustanovení § 26 zákona č. 500/2004 Sb., Správní řád, v platném znění. Úřední deska dle Správního řádu musí být nepřetržitě veřejně přístupná. Není tedy možné ji umístit např. v budově obecního úřadu, která se po ukončení úředních hodin uzamyká. V případě, že by schválený záměr nebyl fyzicky zveřejněn na úřední desce po zákonem stanovenou lhůtu, která činí minimálně 15 dní před rozhodnutím o zamýšlené dispozici, byl by úkon spojený s nakládáním s majetkem od samého začátku neplatný. Obec může zveřejnit záměr i jiným způsobem než stanovuje zákon. Může využít inzerci v regionálním tisku, v regionálním rozhlasovém vysílání, případně hlášení místního rozhlasu, apod. Jedná se však pouze o doplňkové zveřejnění, které nemůže nahradit zveřejnění záměru na úřední desce.

I když zveřejnit záměr je zákonem daná povinnost, má pouze informativní charakter. Obec zveřejněním záměru informuje veřejnost o tom, že se chystá za určitých podmínek nakládat s nemovitostí, kterou má ve svém vlastnictví. Účelem zveřejnění záměru obce převést nemovitost je, aby se kterýkoli občan mohl vyjádřit k plánovanému převodu, k výši

³¹ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

³² Viz ustanovení § 39 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

kupní ceny, k účelu převodu, atp. a případně mohl předložit pro obec výhodnější nabídku v podobě vyšší kupní ceny, prospěšnějšího využití nemovitosti, apod. Z tohoto vyplývá, že zveřejnění záměru tak plní jak kontrolní funkci, tak funkci ekonomickou.

Samotné zveřejnění však nemá žádné právní účinky, není pro obec závazné. Pokud obec nevybere pro svůj záměr žádného ze zájemců nebo pokud svůj úmysl nemovitý majetek prodat, směnit, atp. přehodnotí, nebude žádným způsobem sankcionována.

Běžně se vyskytují i případy, ve kterých obec převádí nemovitost konkrétní osobě. Jedná se např. o prodej obecního pozemku pod stavbou, jejímž vlastníkem je právě žadatel. Z logiky věci vyplývá, že by obec neměla pozemek prodat jiné osobě. Avšak i v tomto případě je zákonnou povinností obce zveřejnit záměr prodeje, a to z toho důvodu, aby se veřejnost mohla k této dispozici vyjádřit. V případě, že by tak obec neučinila, byl by právní úkon od samého počátku neplatný.

Neplatnost právního úkonu taktéž může způsobit zveřejnění záměru kratší dobu než je zákonem stanovená minimální lhůta 15 dní nebo zveřejnění „chybného“ záměru. Za hrubou chybu se považuje chybné či neúplné označení nemovitosti podle katastrálního zákona. Z ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů, vyplývá, že se nemovitosti označují:

- a) pozemky parcelním číslem s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží, a v případě, že jsou v katastrálním území pozemky vedeny ve dvou číselných řadách, též údajem, zda se jedná o pozemkovou nebo stavební parcelu,
- b) pozemky, které jsou evidovány zjednodušeným způsobem, parcelním číslem podle dřívější pozemkové evidence s uvedením, zda se jedná o parcelní číslo podle pozemkového katastru, přidělového operátu nebo scelovacího operátu, a s uvedením názvu katastrálního území, ve kterém leží,
- c) budovy označením pozemku, na němž jsou postaveny, číslem popisným nebo evidenčním, případně, pokud se číslo popisné ani evidenční budově nepřiděluje, způsobem jejího využití a v případě budov s číslem popisným či evidenčním též příslušností budovy k části obce, pokud je název části obce odlišný od názvu katastrálního území, v němž se nachází pozemek, na kterém je budova postavena,

- d) rozestavěné budovy označením pozemku, na němž jsou rozestavěny, a označením, že se jedná o rozestavěnou budovu,
- e) byty a nebytové prostory označením budovy, v níž jsou vymezeny, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v budově, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány,
- f) rozestavěný byt a nebytový prostor označením pozemku, na němž je dům s byty a nebytovými prostory rozestavěn, číslem bytu nebo nebytového prostoru a pojmenováním nebytového prostoru, popřípadě popisem umístění v rozestavěném domě s byty a nebytovými prostory, pokud nejsou byty a nebytové prostory očíslovány, a označením, že se jedná o rozestavěný byt nebo nebytový prostor,
- g) vodní dílo označením pozemku, na němž je postaveno, a způsobem využití vodního díla.

Má-li být část pozemku sloučena do pozemku sousedícího nebo má-li z více částí vzniknout nový pozemek, je přípustné též označení převáděné části pozemku v listině písmenem malé abecedy s odkazem na geometrický plán, kterým je vymezena, pokud z listin předložených pro zápis do katastru vyplývá realizace všech nezbytných změn právních vztahů podle takového geometrického plánu.³³

Pokud by některá nemovitost v usnesení a následně v záměru byla označena neúplně nebo nesprávně, považuje se záměr za nezveřejněný a následný právní úkon se tak stává neplatným. Ačkoli v případě neúplného označení by záleželo na posouzení, zda je nemovitost identifikovatelná či nikoliv. Zveřejněný záměr může např. obsahovat i kopii snímku z katastrální mapy s vyznačením pozemku. I když by nemovitost nebyla označena úplně, bylo by možné ji identifikovat z přiloženého snímku. Je však k zamyšlení situace, kdy by se ve zveřejněném záměru neshodoval popis nemovitosti s jejím vyznačením v kopii snímku z katastrální mapy. Vyvstala by otázka, zda obec nabízí nemovitost uvedenou v textové části nebo vyznačenou na snímku. Takovýto záměr by měl být vyhodnocen jako vadný a následný právní úkon by měl být neplatný. Neplatnost právního úkonu vzniká zpravidla zaviněním obce, která by tak měla

³³ Viz ustanovení § 5 odst. 1 zákona č. 344/1992, o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů

podle ustanovení § 42 občanského zákoníku³⁴ ve spojení s ustanovení § 420 občanského zákoníku³⁵ nahradit druhé straně způsobenou škodu.³⁶ I v těchto případech však platí promlčecí lhůty³⁷.

V případě, že obec zamýšlí disponovat pouze částí pozemku, je důležité v záměru správně označit jeho část. Dle mého názoru by nejpřesnějším postupem bylo, kdyby obec nejprve nechala pozemek zaměřit a následně nechala zpracovat geometrický plán. Vyhotovený geometrický plán by byl poté součástí zveřejněného záměru. Vzhledem k tomu, že náklady na zpracování geometrického plánu jsou vysoké a k samotnému převodu nemovitosti nakonec nemusí vůbec dojít, je pro obec výhodnější, aby součástí záměru byla kopie katastrální mapy se zákresem, případně slovní popis vymezující příslušnou část.

Na závěr této podkapitoly bych se ráda zastavila u náležitostí zveřejněného záměru, které zákon o obcích taxativně nevymezuje. Zákon o obcích v ustanovení § 39 odst. 1) pouze uvádí, že nemovitosti musejí být označeny podle zvláštního zákona, kterým je zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). Z toho vyplývá, že zveřejněný záměr musí obsahovat pouze identifikaci nemovitosti podle katastrálního zákona a specifikaci zamýšlené dispozice, tj. prodej, pronájem, výpůjčka, apod. Vzhledem ke skutečnosti, že obec disponuje s veřejným majetkem, by bylo, dle mého názoru, na místě, aby informace o kupní či nájemní ceně se taktéž stala zákonem povinnou náležitostí záměru. Ustanovení § 39 odst. 2) zákona o obcích sice uvádí, že při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Nicméně taktéž

³⁴ Vznikne-li pro neplatnost právního úkonu škoda, odpovídá se za ni podle ustanovení tohoto zákona o odpovědnosti za škodu.

³⁵ Každý odpovídá za škodu, kterou způsobil porušením právní povinnosti. Škoda je způsobena právnickou osobou, nebo fyzickou osobou, když byla způsobena při jejich činnosti těmi, které k této činnosti použili. Tyto osoby samy za škodu takto způsobenou podle tohoto zákona neodpovídají, jejich odpovědnost podle pracovněprávních předpisů není tím dotčena. Odpovědnosti se zprostí ten, kdo prokáže, že škodu nezavinil.

³⁶ Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27.01.2004 sp. zn. 25 Cdo 695/2003: Osoba, která poruší závazek prodat nemovitost, odpovídá druhému účastníku smlouvy o smlouvě budoucí za škodu, která mu vznikla v souvislosti se zajišťováním finančních prostředků na koupi nemovitosti, včetně toho, že naradil svému věřiteli (třetí osobě) škodu, která mu vznikla tím, že sjednaná půjčka nebyla čerpána.

³⁷ Viz ustanovení § 106 zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

připouští možnost odchýlení od ceny obvyklé.³⁸ Tím, že kupní nebo nájemní cena nemusí být součástí zveřejněného záměru, se otevírá prostor pro korupční jednání. Aby tomuto jednání bylo předcházeno, měla by být učiněna prvotní kontrola ze strany veřejnosti. Myslím si, že by široká veřejnost měla mít informace o tom, za jakou částku se obec chystá nemovitý majetek zcizit nebo pronajmout.

4.3.2 Rozhodnutí příslušného orgánu o právním úkonu

Po bezchybném zveřejnění záměru následuje další krok, kterým je **rozhodnutí příslušného orgánu o právním úkonu**. V případě více zájemců musí být příslušnému orgánu obce, v tomto případě zastupitelstvu, předloženy všechny došlé nabídky a kompetentní orgán musí rozhodnout, s kým smlouvu uzavře. Součástí schváleného záměru o dispozici majetku však mohou být dána kritéria výběru nabídek. Příslušný orgán pak může zmocnit např. majetkový úsek, aby vyřadil nabídky, které daná kritéria nesplňují. Věřím, že by bylo namístě, aby v podkladech pro jednání byla uvedena informace i o nabídkách nesplňujících dané podmínky, aby zastupitelstvo jako vrcholný orgán obce mělo k dispozici kompletní informace.

Jako první se samozřejmě nabízí možnost smlouvu uzavřít s tím zájemcem, který učinil ekonomicky nejvýhodnější nabídku. Myslím si, že jednou z nejtransparentnějších metod je ta, kdy se všichni zájemci pozvou na jednání příslušného orgánu a na místě učiní svou nabídku tajně formou obálkové metody (kdo nabídne více). Tento způsob lze však použít jen v případech, kdy je jasně dané využití nemovitosti a jsou jasně stanovené podmínky prodeje, pronájmu, výpůjčky, atp. a všichni účastníci je splňují. Mohou však nastat i situace, kdy obec nabízí k prodeji či pronájmu nemovitost, a není pro ni důležitá finanční stránka, nýbrž nabídka nejúčelnějšího využití nemovitosti. Může jít například o případ, kdy obec má v plánu prodat budovu v centru. Tato nemovitost by měla být následně využita tak, aby obec reprezentovala a nikoliv, aby se centrum novým využitím budovy, např. hernou, stalo místem trestné činnosti, která je zpravidla s hazardními hrami spojena.

³⁸ Odchylna od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.

Jak již bylo výše zmíněno, ekonomická stránka není při výběru kupujícího ve všech případech nejdůležitější. Mohou nastat situace, kdy je v zájmu obce, aby konkrétní nemovitost byla převedena předem vytypovanému zájemci. Bylo by na místě již ve zveřejněném záměru tuto skutečnost uvést. Tato informace však nemůže předem vyloučit podávání nabídek i jinými osobami. Praktickým příkladem je dlouhodobé užívání nemovitosti vybraným zájemcem nebo pozemek sloužící jako přístupová cesta k nemovitosti, která je ve vlastnictví kupujícího. Vzhledem k tomu, že má obec zákonnou povinnost hospodárně nakládat se svým majetkem, mělo by být ze zápisu z jednání patrné a také pro budoucí kontroly snadno dohledatelné, z jakého důvodu se zastupitelstvo obce rozhodlo nemovitost převést zájemci, který učinil ekonomicky méně výhodnou nabídku.

Žádný právní předpis týkající se této problematiky neuvádí, jaké náležitosti by mělo rozhodnutí orgánu obce o majetkové dispozici obsahovat. Nemusí být tedy schvalován celý text smlouvy, nicméně podstatné náležitosti by mělo rozhodnutí obsahovat vždy. Mezi ně patří předmět koupě, kupní cena a identifikace druhé smluvní strany. V případě, že byly stanoveny konkrétní podmínky prodeje, např. účel využití nemovitosti, předkupní právo pro obec při případném prodeji, měly by být taktéž v rozhodnutí uvedeny.

4.3.3 Projevení vůle obce navenek

Po rozhodnutí příslušného orgánu o právním úkonu se všemi zákonnými náležitostmi dochází k projevení vůle obce navenek, tj. k **uzavření smlouvy**. Obec navenek zastupuje, podle ustanovení § 103 odst. 1 zákona o obcích, starosta obce. Ten je tedy oprávněn smlouvu také uzavřít. Z usnesení § 103 odst. 6 a ustanovení § 104 odst. 1 zákona o obcích vyplývá, že místo starosty obce může smlouvu uzavřít také místostarosta, který starostu zastupuje. Pokud si obec zvolila více místostarostů, musí zastupitelstvo obce určit jednoho, který ho bude v případě nepřítomnosti zastupovat. K podpisu smlouvy může zastupitelstvo obce pověřit i jednoho ze svých členů, k tomuto aktu však musí být vydáno usnesení. Vzhledem ke skutečnosti, že obec je právnickou osobou, je možné použít i ustanovení § 20 odst. 2 občanského zákoníku, kde je uvedeno, že za právnickou osobu mohou činit

právní úkony i jiní její pracovníci nebo členové, pokud je to stanoveno ve vnitřních předpisech právnické osoby nebo je to vzhledem k jejich pracovnímu zařazení obvyklé.³⁹

Dle mého názoru by bylo vhodné na jednom ze zasedání zastupitelstva (např. na ustavujícím zasedání) obce schválit standardní znění kupní / směnné / darovací smlouvy, které se neustále opakuje, a do následných rozhodnutí již uvádět pouze případné výjimky od tohoto standardního znění.

4.4 Pronájem, výpůjčka nemovitého majetku

Jedním z velmi častých způsobů správy nemovitého majetku obcemi je jejich pronájem, popř. výpůjčka. Stejně jako u převodu nemovitého majetku obce je nutné dodržet i u pronájmu či výpůjčky zákonem daný postup. Prvním krokem je taktéž schválení záměru pronájmu či výpůjčky příslušným orgánem obce, kterým je zpravidla rada, a následné zveřejnění záměru na úřední desce po minimální dobu 15 dnů. Ustanovení § 39 odst. 3) zákona o obcích, ve znění pozdějších předpisů stanovuje výjimky, kdy ke zveřejnění záměru nemusí dojít. Jedná se o případ, kdy obec pronajímá byty či hrobová místa, nebo jde-li o výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů. A také v případě, že jde o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.

Rozdíl mezi pronájmem a výpůjčkou je zpravidla ten, že výpůjčka nemovitosti bývá zdarma. Advokátka Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová, která se specializuje na veřejnou správu, ve svém odborném článku upozorňuje na správné uzavírání smluv. Ve své praxi se opakovaně setkává s uzavíráním nájemních smluv za nájemné 1 Kč ročně – i když je k tomu objektivní důvod, to není nájemní smlouva, ale skrytá smlouva o výpůjčce, tedy nájemní smlouva by byla shledána za neplatnou pro obcházení zákona. Základní rada tedy je, aby si obce nedělaly věci složitější, než jsou, a chtějí-li dát nájem v podstatě zadarmo, ať nedělají nájem, ale výpůjčku, která je skutečně zdarma, apod.⁴⁰

³⁹ Viz ustanovení § 20 odst. 2 zákona č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů

⁴⁰ Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová [online]. 2009 [cit. 2011-10-26]. Dispozice s nemovitostmi obce. Dostupné z WWW: <<http://www.hamplova.cz/dispozice-s-nemovitostmi-v-obci>>.

Otázkou zůstává, jakou nájemní smlouvu uzavřít. Podle Obchodního zákoníku je možné uzavřít smlouvu na dobu určitou nebo smlouvu na dobu neurčitou. Oba typy smluv mají své výhody i nevýhody. U smlouvy na dobu určitou má nájemce větší jistotu, že před uplynutím nájemního vztahu, pronajímatel smlouvu nevypoví. Ovšem za předpokladu, že nájemce smlouvu neporuší nebo není přímo ve smlouvě daná možnost smlouvu vypovědět i dříve. Po uplynutí doby, na kterou byla smlouva uzavřena, však nastává okamžik, kdy se pronajímatel musí rozhodnout, zda smlouvu se stávajícím nájemcem prodlouží nebo vypíše nové výběrové řízení. Naopak u smlouvy na dobu neurčitou toto rozhodování odpadá. Na druhou stranu tu je nevýhoda pro nájemce, kterému pronajímatel může kdykoliv dát výpověď, a to i bez udání důvodu. Vše se však vždy odvíjí od toho, jak je nájemní smlouva postavena. Při uzavírání nájemních smluv by měla být věnována zvýšená pozornost rozsahu údržby pronajímané nemovitosti, aby se co nejvíce minimalizovaly neshody v průběhu, popř. po ukončení, nájemního vztahu. Měly by být vyjasněny otázky financování případných poruch či havárií, jako např. rozbitá okna, střecha, ucpaná kanalizace, atp., či běžné údržby nemovitosti. Dle mého názoru je vždy v zájmu majitele nemovitosti, aby případné havárie byly co nejdříve odstraněny, neboť v opačném případě může dojít k větším škodám. Pokud tedy případná porucha či havárie nastane a dle uzavřené smlouvy ji má odstranit nájemce, který se však k tomu nemá, měl by zasáhnout majitel nemovitosti. Vynaložené prostředky by mohl následně požadovat po nájemci. Tím zabrání případným dalším větším škodám, ke kterým by v důsledku havárie mohlo dojít.

Pronájem nemovitostí přináší obcím dlouhodobý výdělek, na druhou stranu je však třeba počítat s nemalými náklady vynaloženými na správu a údržbu nemovitostí.

5 Kontrolní mechanismy při hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce

Vzhledem k tomu, že obce hospodaří a nakládají s veřejným majetkem, měly by, respektive musí, veškeré procesy podléhat kontrole. Kontrola dodržování povinností při hospodaření a nakládání s majetkem obce má zásadní význam pro řádné a efektivní hospodaření s tímto majetkem a pro jeho ochranu.⁴¹ Jedním z hlavních cílů kontroly je tedy ochrana nemovitého majetku před zneužitím, odcizením, poškozením, zničením.

Kontrola se zaměřuje na dodržování povinností souvisejících s hospodařením s nemovitým majetkem obce, které vyplývají přímo z právních předpisů⁴². Předmětem kontroly jsou taktéž povinnosti vymezené samotnou obcí v podobě vlastních vnitřních předpisů.

V souvislosti s ustanovením § 9a zákona o obcích a ustanovením § 15 odst. 2 zákona o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů je potřeba zmínit zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve kterém je možné najít vše hlavní, co se týče kontrolních postupů, metod i vzájemných vztahů kontrolních orgánů a kontrolovaných subjektů.

Kontrolu rozlišujeme podle vztahu kontroly k objektu. Kontrolu může provádět přímo hospodařící subjekt, tj. obce, v tom případě hovoříme o vnitřní kontrole, nebo subjekt stojící mimo hospodařící složku, v tom případě hovoříme o vnější kontrole.

5.1 Vnitřní kontrola hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce

Kontrolní činností se zabývají kontrolní orgány. V rámci vnitřní kontroly hospodaření obcí je třeba zmínit dva iniciativní a kontrolní orgány, které musí zastupitelstvo obce zřizovat obligátně. Mezi tyto orgány patří finanční a kontrolní výbor, jejichž zřízení

⁴¹ Havlan, P.: Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě. Praha: Linde Praha, a. s., 2008, s. 254

⁴² Ze zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů

nařizuje zastupitelstvu obce ustanovení § 117 zákona o obcích. Ustanovení § 119 zákona o obcích následně upravuje postavení finančního a kontrolního výboru.

Finanční výbor provádí mj. kontrolu hospodaření s nemovitým majetkem. Samotnou formu a obsah kontroly zákon nijak blíže nespecifikuje. Pouze uvádí, že výbor o provedené kontrole pořídí zápis. Obsahem zápisu je předmět kontroly, zjištěné nedostatky a nápravná opatření. Zápis o kontrole by měl následně podepsat člen výboru a osoba, které se kontrola týkala. V případě, že tato kontrolovaná osoba odmítne zápis podepsat, měl by člen výboru tuto skutečnost zaznamenat do zápisu spolu s odůvodněním, proč byl podpis odmítnut. Výbor následně předloží vyhotovený zápis spolu s vyjádřením kontrolovaných osob zastupitelstvu. Pro úplnost je potřeba uvést, že finanční výbor nemá žádné pravomoci vedoucí ke zjednání nápravy. Těmito pravomocemi disponuje zastupitelstvo obce, které také může za špatné hospodaření s nemovitým majetkem udělit případné sankce.

Vzhledem ke skutečnosti, že přijatá usnesení zpravidla realizuje jiný orgán obce než ten, který je přijal, je potřeba zabezpečit kontrolu plnění usnesení schválených zastupitelstvem nebo radou obce. Tímto úkolem je právě pověřen **kontrolní výbor**, který kromě kontroly plnění usnesení, také dohlíží na dodržování právních předpisů ostatními výbory a obecním úřadem v samostatné působnosti. Kontrolní výbor také dohlíží na dodržování základních zásad při hospodaření s nemovitým majetkem, tj. zásady hospodárnosti, účelnosti a efektivnosti. Stejně jako finanční výbor, provádí i kontrolní výbor zápis o kontrole. Pro vyhotovení a předkládání zápisu zastupitelstvu obce platí stejná pravidla, jako tomu je u finančního výboru.

Obecným kontrolním orgánem na úseku hospodaření obce je **rada obce**. Tento výkonný orgán obce dozoruje na plnění úkolů obecním úřadem v samostatné působnosti. Rada obce přezkoumává rozhodování o vybraných majetkoprávních úkonech. Jedná se například o uzavírání nájemních smluv a smluv o výpůjčce, pokud tato působnost byla na základě ustanovení § 102 odst. 2 písm. m) zákona o obcích svěřena příslušnému odboru obecního úřadu. V případě, že rada obce shledá, že úkon provedený obecním úřadem je v nesouladu s přijatým usnesením rady obce nebo v rozporu s právními předpisy, může úřadu nařídit zjednání nápravy, případně uložit sankce.

Zákonnou pravomoc kontrolovat přijatá usnesení rady obce má také **starosta obce**⁴³. Pokud starosta vyhodnotí, že přijaté usnesení rady obce je jakkoliv nesprávné, a to nejen z důvodu nezákonnosti, pozastaví výkon usnesení. Celou záležitost následně předloží k projednání na nejbližším zasedání zastupitelstva obce jako vrcholnému samosprávnému orgánu obce, aby předneslo konečné rozhodnutí.

Jedním z dalších kontrolních mechanismů je provádění **inventarizace**. Inventarizací se rozumí ověření skutečného stavu nemovitého majetku k určitému dni a následné porovnání s účetním stavem. O této povinnosti bylo již pojednáno v podkapitole, která se zabývala vedením evidence nemovitého majetku.

5.2 Vnější kontrola hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce

Vedle kontroly hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce prováděné přímo hospodařícím subjektem je na místě zmínit kontrolu vnější, kterou vykonávají subjekty stojící mimo hospodařící složku. Povinnost nechat si přezkoumat hospodaření za uplynulý rok ukládá obci ustanovení § 42 odst. 1 zákona o obcích. Je zcela na volném uvážení obce, zda zadá přezkoumání svého hospodaření auditorovi nebo auditorské společnosti nebo se s žádostí obrátí na krajský úřad, který hospodaření obce přezkoumává v rámci přenesené působnosti. Taktéž se obec může svobodně rozhodnout, kterého auditora či auditorskou společnost si k provedení přezkumu svého hospodaření vybere. Při tomto výběru není ničím omezena ani limitována. Auditora nebo auditorskou společnost si obec vybírá ze seznamu auditorů, který vede Komora auditorů v Praze.⁴⁴ V případě, že auditor nebo auditorská společnost při kontrole hospodaření shledají skutečnost, která by mohla naplnit skutkovou podstatu hospodářské trestné činnosti, trestného činu úplatkářství nebo trestného činu proti majetku, musí bez průtahů informovat o této skutečnosti zastupitelstvo obce, a to písemnou formou. Pokud by však kontrolu

⁴³ Na základě ustanovení § 105 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

⁴⁴ Koudelka, Z., Ondurš, R., průcha, P.: Zákon o obcích (obecní zřízení), komentář. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, str. 160 – 161

prováděl krajský úřad v přenesené působnosti a zjistil jakoukoliv trestnou činnost, musí podle ustanovení § 8 odst. 1 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (Trestní řád) tuto skutečnost oznámit orgánům činným v trestním řízení nikoliv pouze zastupitelstvu obce, jak tomu bylo u kontroly prováděné auditorem nebo auditorskou společností. Pracovníci krajského úřadu mají při přezkumu hospodaření postavení veřejných činitelů.

Za včasné objednání přezkumu hospodaření obce za uplynulý rok odpovídá starosta obce. Předmět, hlediska, postupy a pravidla přezkoumávání stanovuje zákon č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků. Auditor, auditorská společnost nebo místně příslušný krajský úřad vyhotoví zápis o přezkoumání hospodaření. Tento zápis je společně se závěrečným účtem následně projednáván zastupitelstvem obce. K nápravě případných zjištěných chyb a nedostatků uvedených ve zprávě z přezkoumání je obec povinna přijmout opatření. O přijatých opatřeních musí následně písemně informovat příslušný orgán, který prováděl přezkum hospodaření. Tento orgán je následně oprávněn přijatá opatření kontrolovat.

Právo kontroly nad výkonem samostatné působnosti obce náleží, dle ustanovení § 129 zákona o obcích, Ministerstvu vnitra ČR. Ministerstvo vnitra zpravidla přezkoumává zákonnost přijatých usnesení po formální stránce a kontroluje aspekt dodržování zákonných postupů při nakládání s majetkem obce. Ministerstvo vnitra nemůže v rámci své dozorové pravomoci posuzovat při hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem účelnost či hospodárnost pravidel stanovených obcí. Ministerstvo vnitra může určité zákonné požadavky spojené s nakládáním s obecním majetkem prověřit i při výkonu kontroly samostatné působnosti⁴⁵. Především může prověřit, zda byl řádně schválen a zveřejněn záměr a zda obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti. Ministerstvo vnitra však není oprávněno zkoumat majetkoprávní dispozici, tj. obsah uzavřené smlouvy. Ministerstvo vnitra proto není oprávněno posuzovat splnění podmínek daných § 38 a § 39 odst. 2 zákona o obcích, tedy hospodárnost nakládání s majetkem ani cenu, za níž je majetková dispozice realizována, neboť obě tyto skutečnosti spadají do přezkoumání

⁴⁵ Viz ustanovení § 129a zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů

hospodaření.⁴⁶ Ministerstvo vnitra, stejně jako ostatní kontrolní orgány, vyhotoví zápis o provedené kontrole, který je taktéž předložen k projednání zastupitelstvu obce. Protokol se předkládá spolu s návrhem opatření vedoucích k nápravě zjištěných nedostatků.

Vedle profesionální kontroly majetkového hospodaření je potřeba také zmínit kontrolu ze strany občanů, tzv. laickou kontrolu. Vzhledem k tomu, že většina úkonů spojených s majetkovými změnami, by měla být zveřejněna na úřední desce, může veřejnost na možné pochybení upozornit a dát tak podnět ke kontrole profesionální. Základem je však dostatečná informovanost veřejnosti a transparentnost hospodaření s nemovitým majetkem, kterou zajišťuje např. zveřejňování záměru určitých dispozic s nemovitým majetkem, veřejné jednání zastupitelstva obce, povinnost obce zveřejňovat program jednání zastupitelstva minimálně sedm dní před jeho konáním, umožnění občanům obce nahlédnout do zápisu z jednání, zveřejňování usnesení zastupitelstva a rady obce, atp.

V souvislosti s hospodařením a nakládáním s nemovitým majetkem obce je zpravidla v praxi předmětem kontroly to, zda obec zveřejňuje záměr prodeje, pronájmu či výpůjčky, jakým způsobem dochází ke zveřejnění a jaké informace zveřejněný záměr obsahuje. Dále příslušný kontrolní orgán prověřuje, zda obec postupuje v souladu se zákony a jinými právními předpisy. Při úplatném převodu nemovitostí je předmětem přezkoumání taktéž způsob určení ceny a splnění podmínek hospodárnosti, efektivnosti a účelnosti nakládání s majetkem.

⁴⁶ Furek, A.: Právní úprava dispozic obecním majetkem podle zákona o obcích, komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra, podle právního stavu k 23. srpnu 2010. Ministerstvo vnitra ČR, Praha, 2010, s. 115

6 Vzdělávání úředníků v oblasti hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce a zhodnocení platné právní úpravy

Poslední kapitolu obecné části této diplomové práce věnuji vzdělávání úředníků v oblasti hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce a zhodnocení platné právní úpravy.

Podle ustanovení § 18 zákona č. 312/2002 Sb., o úřednicích územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, je každý úředník povinen si prohlubovat kvalifikaci účastí na vstupním vzdělávání, průběžném vzdělávání a přípravě a ověřování zvláštní odborné způsobilosti. Pro tyto účely zřídilo v roce 2000 Ministerstvo vnitra ČR státní příspěvkovou organizaci Institut pro místní správu Praha. Hlavní úkoly působení tohoto institutu je možné rozdělit do dvou částí. Prvním je působnost orgánu veřejné správy, který zabezpečuje činnosti při výkonu veřejné správy a to zejména při zajištění vybraných působností výkonu státní správy na úseku vzdělávání úředníků územních samosprávných celků podle výše uvedeného zákona.⁴⁷ Patří sem mj. metodika a koordinace oblasti zvláštních odborných způsobilostí a průběžného vzdělávání navazujícího na zvláštní odborné způsobilosti, ověřování zvláštní odborné způsobilosti zkouškou s celostátní působností. Druhou část tvoří působnost vyplývající z role Institutu pro veřejnou správu Praha jako vzdělávací instituce.⁴⁸ A právě Institut pro místní správu Praha je jedinou institucí autorizovanou k vydávání osvědčení o složení zkoušky zvláštní odborné způsobilosti uložené zákonem o úřednicích. Zvláštní odborná způsobilost je (v souladu se zněním zákona č. 312/2002 Sb., o úřednicích územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů) souhrnem znalostí a dovedností potřebných pro výkon vybrané správní činnosti stanovené vyhláškou Ministerstva vnitra ČR č. 512/2002 Sb., o zvláštní odborné způsobilosti úředníků územních samosprávných

⁴⁷ *Institut pro veřejnou správu Praha* [online]. 2012 [cit. 2012-02-22]. O institutu. Dostupné z WWW: <<http://www.institutpraha.cz/pusobnost>>.

⁴⁸ *Institut pro veřejnou správu Praha* [online]. 2012 [cit. 2012-02-22]. O institutu. Dostupné z WWW: <<http://www.institutpraha.cz/pusobnost>>.

celků, ve znění pozdějších předpisů. Zvláštní odborná způsobilost se skládá z obecné části (znalost základů veřejné správy, obecných principů organizace a činnosti veřejné správy, znalost právní úpravy obecního zřízení, krajského zřízení, zákona o hlavním městě Praze, zákona o správním řízení a schopnost aplikace těchto znalostí) a zvláštní části (znalost právních předpisů upravujících působnost orgánů územních správních úřadů v rozsahu příslušné správní činnosti a schopnost jejich aplikace). Ověření zvláštní odborné způsobilosti se provádí zkouškou před tříčlennou zkušební komisí, kterou jmenuje ředitelka Institutu pro veřejnou správu Praha.⁴⁹

Hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce je velmi rozsáhlá a specifická činnost. Do dnešního dne nebyl v České republice přijat zákon o majetku územních samosprávných celků, jako je tomu v případě majetku státu⁵⁰. Hlavním právním předpisem týkající se této problematiky je zákon o obcích. Avšak i v tomto právním předpise postrádám striktní obligatorní podmínky při hospodaření a nakládání s majetkem obce. Některé zásadní povinnosti, které jsou uvedeny v ustanovení § 38 zákona o obcích, se zakládají na subjektivním výkladu jednotlivých pojmů.

Podíváme-li se na seznam nabízených kurzů zvláštní odborné způsobilosti⁵¹, nenalezneme zde žádný, který by se přímo zabýval hospodařením a nakládáním s nemovitým majetkem obce. Zaměstnanci územních samosprávných celků vykonávající tuto činnost tak zpravidla skládají zkoušku zvláštní odborné způsobilosti při finančním hospodaření územních samosprávných celků a jeho přezkumu, která je převážně zaměřena na znalosti v oblasti veřejných rozpočtů v České republice. A vzhledem k tomu, že současná právní úprava řešící danou oblast je neucelená a nepřehledná, měli by odpovědní pracovníci Institutu zvážit přípravu kurzu v této samostatné oblasti zakončeného složením zkoušky zvláštní odborné způsobilosti.

⁴⁹ *Institut pro veřejnou správu Praha* [online]. 2012 [cit. 2012-02-22]. Druhy prohlubování kvalifikace. Dostupné z WWW:<<http://www.institutpraha.cz/vzdelavani/druhy-prohlubovani-kvalifikace#PripravaZOZ>>.

⁵⁰ Viz zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

⁵¹ Seznam kurzů zvláštní odborné způsobilosti je součástí přílohy č. 4 této diplomové práce

Ve vytvoření takového kurzu bych spatřovala velký přínos pro zaměstnance územních samosprávných celků, kteří by tak dostali ucelenou informaci o celé oblasti a lépe by se v ní orientovali. Při hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce by tak zajisté došlo k minimalizaci chyb vzniklých nesprávným výkladem zákona, případně jeho neznalostí.

7 Praktická část

Praktická část diplomové práce je věnována hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem města Bíliny. Jak již bylo zmíněno na začátku této diplomové práce, město Bílina se nachází v severozápadních Čechách v Ústeckém kraji a žije zde cca 16 tisíc obyvatel. I přesto, že město Bílina svůj nemovitý majetek v minulosti začalo rozprodávat, v současné době má stále širokou majetkovou základnu nemovitostí. V majetku má 1 882 pozemků o celkové výměře 2 226 121 m², 315 budov a 368 bytů.

Tab. 1: Pozemky ve vlastnictví města Bíliny rozděleny dle katastrálního území a druhu

<i>Katastrální území</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Počet</i>	<i>Metry čtver.</i>
Bílina		1 244	1 742 377
	Orná půda	33	63 639
	Zahrada	70	23 106
	Trvalý travní porost	36	81 172
	Lesní pozemek	1	7 821
	Vodní plocha	11	24 859
	Zastavěná plocha a nádvoří	329	80 423
	Ostatní plocha	764	1 175 150
Bílina – Újezd		526	465 419
	Orná půda	10	29 005
	Zahrada	13	6 483
	Ovocný sad	5	22 682
	Trvalý travní porost	164	128 377
	Lesní pozemek	12	6 338
	Zastavěná plocha a nádvoří	119	5 654
	Ostatní plocha	203	236 141
Chudeřice u Bíliny		112	18 325
	Zahrada	1	49
	Zastavěná plocha a nádvoří	72	1 852
	Ostatní plocha	39	16 424

Pramen: Autor

Tab. 2: Budovy ve vlastnictví města Bíliny rozděleny dle typu a způsobu využití

<i>Typ budovy</i>	<i>Způsob využití budovy</i>	<i>Počet</i>
Budova s číslem popisným		176
	Průmyslový objekt	4
	Objekt k bydlení	77
	Objekt občanské vybavenosti	41
	Bytový dům	27
	Rodinný dům	7
	Zemědělská stavba	1
	Stavba občanského vybavení	1
	Stavba technického vybavení	8
	Stavba pro dopravu	1
	Jiná stavba	9
Budova s číslem evidenčním		1
	Garáž	1
Budova bez čísla popisného nebo evidenčního		138
	Průmyslový objekt	3
	Objekt k bydlení	2
	Objekt občanské vybavenosti	28
	Zemědělská stavba	12
	Stavba občanského vybavení	1
	Stavba technického vybavení	13
	Stavba pro dopravu	2
	Garáž	15
	Jiná stavba	62

Pramen: Autor

Tab. 3: Pozemky ve vlastnictví města Bíliny, jež spravuje příspěvková organizace Městské technické služby města Bíliny, rozděleny dle katastrálního území a druhu

<i>Katastrální území</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Počet</i>	<i>Metry čtver.</i>
Bílina		41	58 683
	Zahrada	2	3 416
	Zastavěná plocha a nádvoří	26	13 214
	Ostatní plocha	13	42 053

Pramen: Autor

Tab. 4: Budovy ve vlastnictví města Bíliny, jež spravuje příspěvková organizace Městské technické služby města Bíliny, rozděleny dle typu a způsobu využití

<i>Typ budovy</i>	<i>Způsob využití budovy</i>	<i>Počet</i>
Budova s číslem popisným		1
	Objekt k bydlení	1
Budova bez čísla popisného nebo evidenčního		14
	Jiná stavba	14

Pramen: Autor

Tab. 5: Pozemky ve vlastnictví společnosti Bílinské lázně, o. p. s., jejímž zřizovatelem je město Bílina, rozděleny dle katastrálního území a druhu

<i>Katastrální území</i>	<i>Druh pozemku</i>	<i>Počet</i>	<i>Metry čtver.</i>
Bílina		5	2 342
	Zastavěná plocha a nádvoří	5	2 342

Pramen: Autor

Tab. 6: Budovy ve vlastnictví společnosti Bílinské lázně, o. p. s., jejímž zřizovatelem je město Bílina, rozděleny dle typu a způsobu využití

<i>Typ budovy</i>	<i>Způsob využití budovy</i>	<i>Počet</i>
Budova s číslem popisným		4
	Objekt k bydlení	1
	Objekt občanské vybavenosti	3
Budova bez čísla popisného nebo evidenčního		1
	Objekt občanské vybavenosti	1

Pramen: Autor

7.1 Hospodaření s nemovitým majetkem města Bíliny

Mezi rozsáhlou majetkovou základnou nemovitostí města Bíliny se nacházejí jednak nemovitosti, které město Bílina využívá ke svým účelům a u nichž vykonává přímý výkon vlastnických práv, jednak nemovitosti, se kterými hospodaří příspěvkové organizace, např. Městské technické služby města Bíliny, příspěvková organizace. Bohužel má ve svém vlastnictví i nemovitosti, pro které již několik let nemá žádné využití. Tyto nemovitosti leží ladem a chátrají. Mezi takovéto nemovitosti, dá se říci významného charakteru, se řadí areál objektu bývalého pivovaru, areál objektu bývalých lázní, areál objektu bývalých kasáren. Nemovitosti jsou to významné a rozsáhlé, nicméně, jak bylo uvedeno, město Bílina pro ně v současné době nenachází žádné využití, a tak již několik let pouze zatěžují rozpočet města, neboť město jako vlastník musí vynakládat nemalé finanční prostředky na jejich potřebnou údržbu a ochranu.

Díky **areálu objektu bývalých lázní** získalo město Bílina v 70. letech 20. století statut lázeňského města. Samotný začátek lázeňství se v Bílině datuje na počátek 18. století. Změnou politické situace v roce 1948 byly lázně znárodněny. V roce 1993 se o lázně přihlásila rodina Lobkowiczů s restitučním nárokem a nabídla městu lázně k prodeji. Město však v té době odkoupení lázní odmítlo. Celý areál tak získal do svého vlastnictví soukromý podnikatel, který ponechal pouze stáčírnu minerální vody. Celý areál uzavřel

a místní přírodní park oplotil. V roce 1998 město lázně odkoupilo a park, lesní kavárnu, přírodní divadlo a minigolf otevřelo pro veřejnost. Pro dvě lázeňské budovy – hlavní budovu a inhalatorium, které se v parku nacházejí, však již od té doby využití nenašlo. Lázeňství se tedy ve městě nedaří obnovit od 90. let 20. století. Do dnešního dne se neobjevil žádný vhodný zájemce ani hodnověrný investor. Na město se v minulosti pár zájemců obrátilo, nicméně žádný z nich nepředložil důvěryhodný investiční záměr. Na konci minulého roku oslovila město Bílina společnost, která má zájem o odkoupení hlavní budovy. V zájmu společnosti je přeměnit budovu na školící středisko. Zastupitelé města na veřejném jednání dne 03.11.2011 schválili uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní na hlavní budovu lázní spolu s pozemkem nacházejícím se pod budovou. Podle mého názoru není účelné a efektivní lázeňský areál prodat soukromé firmě a už vůbec jej rozprodat po částech. Hlavní problém neobnovení lázní s největší pravděpodobností spočívá ve snaze o obnovení plného lázeňského provozu podle modelu z konce osmdesátých let. Náklady na kompletní rekonstrukci areálu podle vyhotovených studií a stavebních projektů se pohybují v řádu 300 až 400 mil. Kč. Vzhledem k současné situaci, kdy i zavedené a prosperující lázně zaznamenávají ztrátu klientely, je vytvoření dalších kapacit riskantní. Proto je nutné v současné době hledat taková alternativní řešení, která sice ihned neobnoví plnohodnotný lázeňský provoz, ale ani do budoucna neuzavřou možnost jeho případné obnovy. Město by si dle mého názoru v každém případě mělo ponechat možnost kontroly nad lázeňským areálem a regulovat jeho rozvoj. V roce 2008 založilo město Bílina obecně prospěšnou společnost Bílinské lázně. Zřizovatel vložil do základního jmění společnosti nepeněžitý vklad v podobě budov a pozemků nacházejících se v areálu bývalých lázní. Předmětem podnikání této společnosti je správa movitého a nemovitého majetku, který tvoří areál Lázní Bílina včetně pronajímání třetím osobám a poskytování účelových dotací třetím osobám zajišťujícím rekonstrukci a následný provoz Lázní Bílina. Správní a dozorčí rada je složena z členů zastupitelstva města. Cílem založené společnosti tedy nebyla samotná realizace provozování lázní, ale pronájem lázeňských budov případnému investorovi, který by lázně provozoval. Město založilo tuto obecně prospěšnou společnost v době, kdy o areál lázní projevila zájem nezisková nestátní společnost zaměřená na zkvalitňování života a životního stylu lidí, jejímž hlavním cílem bylo zkvalitnění služeb a péče pro seniory zejména v oblasti lázeňské a rekondiční. V červnu roku 2008 uzavřela společnost Bílinské lázně o. p. s. s tímto

zájemcem Smlouvu o nájmu nemovitých věcí. Předmětem nájmu byly nemovité věci – budovy a pozemky tvořící komplexní soubor, který je určen ke společnému užívání jako lázně, ubytovací a restaurační zařízení, včetně poskytování souvisejících služeb. K této smlouvě byl tentýž den uzavřen dodatek č. 1, dále pak Smlouva o mlčenlivosti a ochraně dat, Smlouva o převzetí práv a povinností stavebníka a Dohoda o partnerství. Vzhledem k tomu, že zájemce neobdržel dotaci ze strukturálních fondů EU, závazkový vztah založený touto smlouvou platně zanikl v listopadu roku 2008. Od té doby Bílinské lázně o. p. s. nevykazuje žádnou činnost a město Bílina se připravuje tuto společnost zrušit a vložený nemovitý majetek si převzít zpět do své správy.

Jednou z dalších významných nemovitostí, kterou město Bílina v roce 1997 odkoupilo od rodiny Lobkowiczů za částku 1,6 mil. Kč, je **areál objektu bývalého pivovaru**. Po odkoupení areálu nechalo město opravit střešní krytinu a klempířské konstrukce. Počátek provozu pivovaru je datován od roku 1695, kdy také byla postavena převážná část objektu. Zbývající části byly postaveny v roce 1916 a později. Areál sloužil svému účelu, tj. výrobě piva nesoucího název „Perla severu“, do 70 – 80 let minulého století. V těchto letech pak byla výroba piva ve městě Bílina ukončena. V současné době jsou objekty v havarijním stavu, který byl způsoben, po ukončení výroby, zanedbanou údržbou, vandaly a ukončení životností některých stavebních konstrukcí. Areál pivovaru je k dnešnímu dni bez pravidelné a řádné údržby v podprůměrném stavebně technickém stavu. Pokud nedojde k potřebné rekonstrukci, je doba životnosti areálu, podle znaleckého posudku zpracovaného v roce 2010, odhadnuta na cca 25 let. Celý areál se skládá ze čtrnácti budov, s tím, že část areálu je zapsána na seznamu kulturních památek ČR. V současné době město pronajímá tři budovy k podnikatelským účelům, roční výnos z pronajímaných ploch činí cca 41 tis. Kč. V roce 2010 oslovil město Bílina investor, jehož investiční záměr spočíval v obnově pivovarnictví ve městě. Jednalo se o investora majícího zkušenosti s výstavbou a zprovozněním moderního průmyslového pivovaru. Jednáním s majitelem společnosti byl pověřen tehdejší místostarosta města Bíliny. Bohužel zájemce oslovil město v době, kdy se všichni zastupitelé připravovali na komunální volby, tudíž hlavní pozornost byla věnována jejich přípravě. Po komunálních volbách konaných na podzim v roce 2010 byl zvolen nový místostarosta, který již nezískal důvěru investora a ten se odmlčel. Vzhledem ke skutečnosti, že část objektu je zapsána na seznamu kulturních

památek ČR, mělo město zákonnou povinnost⁵² areál přednostně nabídnout k odkoupení České republice – ministerstvu kultury, což také učinilo. Ministerstvo kultury o tuto nemovitost neprojevílo zájem. V současné době je tedy v zájmu města se pokusit najít nového investora, jehož podnikatelský záměr bude v souladu s územním plánem města Bíliny a platnou legislativou.

Areál objektu bývalých vojenských kasáren je další z rozsáhlých nemovitostí, kterou město Bílina vlastní. Tyto nemovitosti v roce 1997 získalo město do svého vlastnictví od Ministerstva obrany ČR bezplatně pro potřeby města Bíliny s podmínkou, že budou využívány po dobu deseti let od nabytí vlastnictví pro účely sociální, bytové, pečovatelské služby a umístění zařízení technických služeb. Pokud by město Bílina tuto podmínku nedodrželo, muselo by Ministerstvu obrany ČR uhradit smluvní pokutu ve výši ceny nemovitostí, která ke dni převodu činila 48.094.552 Kč. Stanovené podmínky město neporušilo. Areál objektu bývalých vojenských kasáren se skládá z několika budov. Hlavní budova byla postavena již v roce 1848. Zbývající objekty byly vybudovány cca v polovině 50. let 19. století. Objekty nejsou využívány jako vojenská kasárna již od roku 1990 a hlavní budova je posledních cca 15 let zcela bez využití. Celý areál je v současné době v průměrném až podprůměrném stavebně technickém stavu, bez pravidelné a řádné údržby. Město Bílina v hlavní budově pronajímá pouze garáže za účelem garážového stání a skladování materiálu. Jedna z vedlejších budov je pronajímána soukromé firmě, která zde provozuje zámečnickou dílnu. Celý areál mají ve správě Městské technické služby Bílina, příspěvková organizace. Tato organizace v areálu provozuje sběrný dvůr. Celkový roční výnos z pronajímaných ploch činí cca 350 tis. Kč. Město Bílina zveřejnilo v roce 2010 záměr prodeje tohoto areálu. Na tuto výzvu však žádný zájemce nereagoval. Otázkou je, zda byl tento nezájem způsoben nedostatečnou propagací prodeje nemovitosti nebo po takovýchto areálech není v dnešní době žádná poptávka. V současné době navrhuje zastupitelstvo města celý areál zdemolovat a vybudovat zde průmyslovou zónu. Vzhledem k tomu, že odhadované náklady na demolici činí cca 10 mil. Kč, bude se město snažit požádat ministerstvo pro místní rozvoj o investiční dotaci.

Vedle zmíněných významných nemovitostí (areál objektu bývalého pivovaru, areál objektu bývalých lázní, areál objektu bývalých kasáren) vlastní město Bílina další objekty,

⁵² Na základě zákona č. 20/1978 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů

jako např. budovy dnes již několik let uzavřené základní školy. Základní škola se skládala ze sedmi pavilonů s tím, že město Bílina si ve svém vlastnictví ponechalo tři pavilony a zbývající čtyři prodalo soukromým firmám. Dva z ponechaných pavilonů jsou využívány a jeden je uzavřen a chátrá. O tento pavilon projevila zájem jedna místní firma, nicméně neakceptovala odhadní cenu, za kterou by město bylo ochotno pavilon prodat. Myslím, že kdyby město prodej této budovy, která je vhodná k podnikatelským účelům a v současné době ještě není ve zcela špatném stavebně technickém stavu, více propagovalo, určitě by se našlo více zájemců. Město Bílina by tak do svého rozpočtu mohlo obdržet minimálně částku, za kterou nemovitost nabízelo, a v případě využití elektronické aukce, o které bude pojednáno v následující kapitole, by se cena mohla navýšit i o několik desítek tisíc.

Stejně tak mělo město Bílina postupovat i při prodeji všech výše zmíněných objektů. Navíc prodej rozsáhlých a specifických nemovitostí jakými jsou areál bývalých lázní, areál bývalého zámeckého pivovaru a areál bývalých vojenských kasáren mělo konzultovat s odborníky pohybujícími se v oboru realit.

7.2 Průběh převodů nemovitostí ve městě Bílina

Samozřejmě, že i město Bílina se při nakládání s nemovitostmi, nacházejícími se ve vlastnictví města, řídí platnými právními předpisy a dodržuje zákonné postupy při převodu nemovitostí.

Celý proces začíná přijetím žádosti o převod nebo pronájem nemovitosti. Podnět může vzejít z vnitřku organizace, tj. přímo od vlastníka nemovitosti, nebo z vnějšku, tj. od zájemce. Přijatá žádost je následně zpracovávána v několika fázích. Prvním krokem je zaevidování žádosti v informačním systému Ginis, který umožňuje evidenci veškerých údajů o přijatých dokumentech včetně sledování pohybu dokumentu v organizaci. Vzhledem k tomu, že dokument posuzuje více odborů, vidím v tomto systému přínos, neboť každý, kdo má do systému přístup, si může dohledat, kde se příslušná žádost právě nachází. Výchozím místem, kde se žádost o převod nebo pronájem nemovitosti zpracovává, je na Městském úřadě Bílina na majetkoprávním úseku, který organizačně spadá pod stavební úřad. Toto zařazení není dle mého názoru zcela šťastné.

Myslím, že majetkoprávní úsek, i přesto, že úzce spolupracuje s úřadem územního plánování spadajícím pod stavební úřad, by měl spíše spadat pod odbor nemovitostí a investic. Toto nešťastné začlenění vidím jako jeden z problémů na Městském úřadě v Bílině, o kterém bude pojednáno v následující kapitole.

Pracovníci majetkoprávního úseku po obdržení žádosti předmětnou nemovitost prověří, zkontrolují, zda již není pronajímána nebo na ní nebyla uzavřena kupní smlouva, a předají ji k posouzení úřadu územního plánování. Úkolem úřadu územního plánování je posouzení žádosti z hlediska souladu s územním plánem města. V případě, že je požadován pronájem či prodej pozemku, tento úřad také zkontroluje, zda přes daný pozemek neprochází technická infrastruktura. Následně žádost spolu se svým stanoviskem vrátí zpět majetkoprávnímu úseku, který žádost posoudí z hlediska jejího souladu se zájmy města co do způsobu využití předmětné nemovitosti. Zde je naplněna jedna z povinností vyplývajících z ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích⁵³. Povinností majetkoprávního úseku je připravit podklady pro jednání rady města v případě, že jde o pronájem či výpůjčku pozemku, a podklady pro zastupitelstvo města v případě, že jde o převod nemovitosti. Faktem je, že rada města projednává nejen materiály týkající se pronájmu či výpůjčky, ale i materiály týkající se převodu nemovitostí, a to i přesto, že o převodech nemovitostí ze zákona rozhoduje zastupitelstvo města. Rada města dává zastupitelstvu města své stanovisko k převodu nemovitého majetku. Toto stanovisko má pouze doporučující charakter, zastupitelstvo není vázáno se jím řídit, rozhoduje podle své vůle.

Připravované podklady pro jednání orgánů jsou zpravidla strukturované. Obsahují přesnou identifikaci nemovitosti, kopii snímku z katastrální mapy se zákresem, informaci o tom, kdo dal podnět k jednání o dané nemovitosti. V případě, že podnět vzešel z vnějšku, obsahují podklady také informace o žadateli a kopii jeho žádosti. Nedílnou součástí podkladů pro jednání orgánů obce je také stanovisko úřadu územního plánování a stanovisko majetkoprávního úseku, zda dispozici s předmětnou nemovitostí doporučuje či nikoliv. V případě, že se jedná o převod pozemku, obsahují podklady taktéž navrhovanou cenu, která vychází z cenové mapy stavebních pozemků. Jak již bylo zmíněno v obecné části této diplomové práce, město Bílina je jednou z obcí, která má cenovou mapu stavebních pozemků zpracovanou. Tato cenová mapa však byla zpracována

⁵³ Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajících ze zákonem vymezené působnosti.

v roce 2008, tudíž dnes již není zcela aktuální. Pokud předmětný pozemek není v cenové mapě oceněn, vychází majetkoprávní úsek při stanovení ceny z ceny pozemku, který se nachází nejbližší předmětnému pozemku a v cenové mapě je oceněn. Nastávají i případy, kdy pozemek svou povahou (např. zemědělský pozemek) neodpovídá žádnému z pozemku nacházejícímu se v cenové mapě stavebních pozemků. V takovýchto situacích přistupuje majetkoprávní úsek ke stanovení ceny prostřednictvím odborníků, kteří zpracují znalecký posudek. Taktéž při prodeji budovy, bytu či nebytového prostoru, vychází kupní cena zpravidla z aktuálního znaleckého posudku. Znalecký posudek však v této fázi ještě nebývá zpracován, majetkoprávní úsek čeká na rozhodnutí, zda zastupitelstvo projeví vůli nemovitost převést či nikoliv. Pokud zastupitelstvo vůli projeví, vydá usnesení, kterým schválí záměr prodeje předmětné nemovitosti za cenu dle znaleckého posudku. Na základě tohoto usnesení majetkoprávní úsek nechá vypracovat znalecký posudek a následně zveřejní záměr prodeje dané nemovitosti na úřední desce po dobu 15 dní, což je zákonem daná minimální doba. Zveřejnění také probíhá způsobem umožňujícím dálkový přístup, tj. na internetových stránkách města Bíliny. Dle mého názoru město Bílina nepropaguje převod nemovitosti dostatečným způsobem, omezuje se pouze na minimální možnosti dané zákonem.

Město Bílina je také vlastníkem nemovitostí, u kterých není cena nejdůležitějším kritériem převodu. Jestliže se město zbavuje takovéto nemovitosti, zastupitelstvo vydá usnesení, kterým uloží odpovědnému pracovníkovi nechat zpracovat znalecký posudek a připravit specifické podmínky prodeje. Na základě doplněného a upraveného materiálu rozhoduje zastupitelstvo města na nejbližším zasedání, zda projeví vůli danou nemovitost převést. Po projevení vůle zastupitelstva města nemovitost převést, zveřejní majetkoprávní úsek záměr převodu.

Během zveřejnění záměru převodu nabízené nemovitosti majetkoprávní úsek přijímá žádosti zájemců. Otázkou zůstává, do jaké doby by měl majetkoprávní úsek žádosti přijímat. Město Bílina ve většině případů v podmínkách o převod neudává konečný termín pro přijetí žádosti. Z tohoto důvodu vznikají nedorozumění mezi majetkoprávním úsekem a zájemci o nemovitost, kterým by se dalo jednoduše předcházet. Vznikají situace, kdy majetkoprávní úsek má již zpracované a odevzdané⁵⁴ podklady pro orgány obce

⁵⁴ Podklady pro jednání zastupitelstva města musí být odevzdaný šestnáct dní před samotným jednáním, a to z toho důvodu, že tyto materiály taktéž projednává rada města, která zasedá týden před jednáním

a na městský úřad je přijata další žádost o nemovitost. Majetkoprávní úsek tak řeší situaci, kdy musí zájemci oznámit, že už materiály byly odevzdány, a tudíž není možné jeho žádost přijmout. Dle mého názoru je však tato situace nepřijatelná. Vzhledem k tomu, že ve zveřejněném záměru není uvedeno datum, do kdy se žádosti přijímají, měl by je majetkoprávní úsek přijímat do samotného rozhodnutí o majetkoprávním úkonu.

Po zveřejnění záměru převodu nemovitého majetku zákonem daným způsobem opět zpracovává majetkoprávní úsek podklady pro jednání příslušných orgánů města. Tyto podklady obsahují stejné údaje a jsou navíc doplněny o informace o zveřejnění, tj. od kdy do kdy byl záměr zveřejněn, a o informace o přijatých nabídkách. Zpravidla nastávají případy, kdy majetkoprávní úsek obdrží buď dvě a více nabídek na jednu nemovitost nebo pouze jednu nabídku. V praxi se samozřejmě stává i to, že o danou nemovitost nemá nikdo zájem nebo žadatel zájem projeví, ale požaduje snížení kupní ceny. Myslím, že případ, kdy nikdo neprojeví zájem, může být spojen s tím, že prodej předmětné nemovitosti není dostatečně propagován. Pokud nastane první případ a o jednu nemovitost projeví zájem více zájemců, navrhne majetkoprávní úsek převod dané nemovitosti formou obálkové metody a rozešle zájemcům pozvánku na jednání zastupitelstva s doporučením, aby se jednání zúčastnili osobně. Zda bude převod uskutečněn formou obálkové metody, schvaluje zastupitelstvo při samotném jednání. Řekla bych, že se jedná o jednu z nejtransparentnějších forem prodeje. Zájemci činí své nabídky přímo na veřejném zasedání a výsledky jsou ihned zveřejněny. V současné době existuje při prodeji nemovitého majetku nástroj, jehož předností je jednak naprostá transparentnost a jednak úspora času jak pro prodávajícího tak i pro kupujícího. Jedná se o elektronickou aukci, o které bude pojednáno v následující kapitole.

Nicméně, jak již bylo v této práci zmíněno, cenová nabídka není vždy nejdůležitějším kritériem. V zájmu města Bíliny je zpravidla prodat nemovitost, a to hlavně budovu, tomu subjektu, u něhož budou naplněny předpoklady finančně a zjištěného a řádného hospodáře schopného o nemovitost náležitě pečovat a spravovat ji. Z tohoto důvodu je potřeba při prodeji takového nemovitosti mít jasně dané podmínky, které by měly všechny došlé nabídky splňovat. Je však nutné dávat pozor, aby již v samotném záměru nebyla stanovena taková kritéria výběru, která zcela omezí okruh nabídek.

zastupitelstva. Členové obou orgánů by měli mít dostatečný časový prostor, aby se s materiály mohli blíže seznámit.

V případě, že je doručena pouze jedna nabídka, prodává město Bílina zpravidla nemovitost danému zájemci. Součástí usnesení, které zastupitelstvo schvaluje, je identifikace nemovitosti, údaje o kupujícím, informace o kupní ceně. Pokud jsou dané podmínky prodeje, jsou samozřejmě taktéž obsahem usnesení. Poté, co je vydáno usnesení, připraví majetkoprávní úsek ve spolupráci s právníkem města kupní smlouvu a zašle kupujícímu pozvánku k podpisu smlouvy spolu s výzvou o úhradu kupní ceny, neboť k podpisu smlouvy dochází až po zaplacení. Po úhradě kupní ceny a podpisu smlouvy odváží referent majetkoprávní úseku smlouvy na místně příslušný katastrální úřad, kde dochází ke změně vlastníka.

Je-li předmětem prodeje pouze část pozemku, je nutné ke kupní smlouvě doložit geometrický plán. Praxe na Městském úřadu v Bílině je taková, že geometrický plán nechává vyhotovit na své náklady ten, od kterého vzešel požadavek na prodej části pozemku. Může nastat případ, že konečným kupujícím není původní žadatel, tudíž ten, který nechal geometrické zaměření na své náklady provést. V těchto případech město Bílina vrací objednateli oproti předloženému dokladu náklady vynaložené na vyhotovení geometrického plánu a následně navyšuje kupní cenu o tuto částku. V usnesení se následně uvádí, že se nemovitost prodává za schválenou kupní cenu navýšenou o náklady vynaložené na vyhotovení geometrického plánu.

Jestliže o danou nemovitost nikdo neprojeví zájem nebo je doručena nabídka za nižší cenu, zvažuje město Bílina, zda chce nemovitost opravdu převést i za nižší cenu nebo zda si ji ponechá ve svém vlastnictví. Pokud se rozhodne ji převést, revokuje původní usnesení a schválí záměr prodeje s novou nižší cenou. Tento nově schválený záměr majetkoprávní úsek opět zveřejní po zákonem danou dobu a celý proces se opakuje.

Výše byl popsán proces při převodech nemovitostí. Obdobný postup se používá také při pronájmu nemovitostí. Při stanovení ceny pronájmu pozemků vychází majetkoprávní úsek ze schválené směrnice č. 34 o výši nájemného z pozemků ve vlastnictví města Bíliny nesloužících k podnikání nájemce, schválené radou města již v roce 2001. Při stanovení ceny pronájmu pozemků k podnikatelským účelům, pronájmu za budovy a nebytové prostory vychází město Bílina ze znaleckých posudků.

7.3 Vytýčení problémů při nakládání s nemovitým majetkem a pokus o návrh optimalizace

Při analýze procesu nakládání s nemovitým majetkem ve městě Bílina jsem shledala několik problémů. V této kapitole diplomové práce jsem se je snažila identifikovat a následně se pokusila navrhnout optimalizaci. Je však nutné upozornit na skutečnost, že se nejedná o nedostatky, které by byly v rozporu se zákonem. I když musím konstatovat, že dle mého názoru nejedná město Bílina při nakládání s nemovitým majetkem vždy hospodárně, což by se dalo považovat za porušení § 38 odst. 1) zákona o obcích. Nicméně vzhledem ke skutečnosti, že zákon nedefinuje hospodárnost při nakládání s nemovitým majetkem obce, jedná se pouze o můj subjektivní pocit.

7.3.1 Neexistence dlouhodobé koncepce hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce

Cílem každé obce by měla být především bezvadná správa nemovitého majetku. Nemovitosti by neměly ztrácet na hodnotě a měly by být obcí účelově využívány. V případě, že je obec nevyužívá ke svým účelům, měly by jí přinášet potřebný finanční výnos. Aby bylo uvedeného cíle naplněno, měly by nejvyšší orgány obce vytvořit dlouhodobou koncepci hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem, a to na základě konstruktivních jednání, jejichž výstupem bude vytýčení majetku, který obec potřebuje a s největší pravděpodobností také do budoucna bude potřebovat k plnění svých funkcí s ohledem na rozvoj obce.

Hlavní problém města Bíliny tak spatřuji ve skutečnosti, že město nemá vytvořenou dlouhodobou koncepci hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem. Nejvyšším orgánům města bych v první řadě doporučila vytýčit nevyužívaný majetek a zamyslet se nad tím, zda tento majetek potřebuje a s největší pravděpodobností do budoucna potřebovat k plnění svých funkcí, s ohledem na rozvoj obce, bude. Pokud ano, měly by příslušné orgány zvážit, zda by nebylo možné předmětné nemovitosti zatím alespoň pronajmout, aby město získalo přinejmenším nějaké finanční prostředky na údržbu nemovitosti. V praxi je zajisté velmi náročné stanovit, co je nepotřebný majetek.

Při hledání definice pojmu nepotřebného majetku by bylo možné využít vyhlášky č. 119/1988 Sb., o hospodaření s národním majetkem, která však již byla zrušena s účinností k 01.01.2001, a to zákonem č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, což však nebrání výkladu předmětných pojmů. Podle této vyhlášky může být nepotřebný majetek dělen na přebytečný a neupotřebitelný. Majetek, který územní samosprávný celek nepotřebuje k plnění svých úkolů nebo ten, který přesahuje rozsah přiměřený jeho potřebám, je majetek přebytečný. Majetek, který vzhledem ke svému opotřebení či poškození, zastaralosti či nehospodárnosti v provozu, nemůže nadále sloužit svému účelu, je majetek neupotřebitelný. Vzhledem k tomu, že žádná konkrétní kritéria nepotřebnosti majetku nejsou stanovena, je vždy na subjektivním posouzení osob, kteří se podílí na rozhodování o naložení s nemovitostmi, zda je pro obec daný nemovitý majetek z hlediska jejich úkolů a zájmů, využitelný či nikoliv. Řešení tohoto problému je oproti ostatním, které jsou v této diplomové práci uvedeny, časově náročnější.

7.3.2 Neuvádění účelu převodu nemovitosti ve smlouvě

Dle mého názoru by město Bílina jako vlastník nemovitostí, respektive kompetentní orgány a pracovníci, měli být při nakládání s nemovitým majetkem důslednější a převodům a pronájmům by měli věnovat větší pozornost. Stává se, že město zcizuje nemovitost za daným účelem. Tento účel je však ve většině případů zmiňován pouze v podkladech připravovaných majetkoprávním úsekem pro jednání zastupitelů města. Již však není uveden jednak v samotném usnesení a následně v kupní smlouvě. Zastupitelé tak sice mají informace, proč se nemovitost převádí, ale již nemají možnost udělit sankci za nedodržení dohodnutých podmínek. Jedním z příkladů je případ, kdy byl prodáván pozemek o výměře 1 600 m² za účelem výstavby rodinného domu.

Město Bílina v současné době nenabízí k prodeji žádné stavební pozemky na výstavbu rodinných domů. V případě, že si zájemce „nalezne“ vhodný prostor a město Bílina a stavební úřad podle schváleného územního plánu usoudí, že na požadovaném pozemku je možné rodinný dům postavit, schválí příslušný orgán města, tedy zastupitelstvo města, záměr prodeje předmětné nemovitosti a tento záměr podle zákona o obcích zveřejní.

Takto se postupovalo i v případě, kdy si mladá rodina s malými dětmi našla pozemek v blízkosti lokality rodinných domků a na majetkoprávní úsek podala žádost o jeho odkoupení. Příslušný úsek spolu se stavebním úřadem a odborem územního plánování žádost posoudil a vyhodnotil, že stavba rodinného domu na předmětném pozemku není v rozporu s územním plánem a zpracoval podklady pro jednání zastupitelstva města s doporučujícím stanoviskem. Záměr města prodat tuto nemovitost byl na jednání zastupitelstva města schválen a následně dle ustanovení § 39 odst. 1) zákona o obcích, zveřejněn na úřední desce a internetovém portálu města Bíliny po dobu 15 dní. Na základě tohoto zveřejnění byly přijaty další dvě žádosti zájemců na koupi tohoto pozemku. Ještě opět zmíním, že město Bílina se při prodeji pozemků řídí cenovou mapou stavebních pozemků, která byla vydána v měsíci červenci roku 2008. V případě, že není předmětný pozemek evidován v cenové mapě, ocení se dle ceny pozemku, který se nachází nejbližší danému pozemku. V tomto případě činila vyvolávací cena pozemku 100 Kč/m². Je všeobecně známo, že kupovat nemovitosti od obcí je méně nákladné než kupovat nemovitosti od jiného subjektu, ať už fyzické či právnické osoby. Podle mého subjektivního názoru se město Bílina v tomto případě nechovalo zcela hospodárně, neboť cena pozemku se pohybovala daleko pod tržní cenou, vzhledem k umístění pozemku. Jak již bylo výše uvedeno, pozemek se nacházel v blízkosti zástavby rodinných domků, tudíž veškeré přístupové cesty a inženýrské sítě byly umístěny v dosahu. Tyto nízké ceny tak nahrávají i spekulantům, kteří kupují nemovitosti od města za účelem jeho dalšího prodeje za několika násobně vyšší ceny, jak se stalo i v tomto případě. Vzhledem k tomu, že se na koupi pozemku přihlásilo více zájemců, byl pozemek prodáván formou obálkové metody. Nejvýhodnější nabídku učinil zájemce, který již v minulosti v dané lokalitě od města odkoupil dvě stavební parcely a na jedné z nich postavil rodinný dům. Jeho nabídka činila 404.044 Kč, což je částka, která několikanásobně převyšovala vyvolávací cenu (160.000 Kč). Prodej pozemku byl tedy zastupitelstvem města schválen a se zájemcem byla sepsána kupní smlouva, která byla po zaplacení kupní ceny zavkládována na příslušném katastrálním úřadě. Po dvou měsících po převodu pozemku z vlastnictví města Bíliny začal tento pozemek nový majitel nabízet k prodeji za cenu 680.000 Kč.

Aby město Bílina předcházelo těmto situacím, řekla bych, že by mělo již v usnesení a následně v kupních smlouvách uvádět podmínky, za kterých se prodej uskuteční

(např. že se pozemek prodává za účelem výstavby rodinného domu, že kupující, v případě, že bude chtít prodat pozemek další osobě v horizontu např. tří let, musí pozemek nejprve nabídnout k odkoupení zpět městu, atp.), a případné sankce za jejich nedodržení.

K zamyšlení je však otázka, zda prodat pozemek co možná nejvýhodněji pro město zájemci, který kupuje pozemek na spekulaci, což se samozřejmě projeví, až po samotném prodeji, nebo mladé rodině, která nedisponuje vysokými finančními prostředky a pozemek by si ráda pořídila pro výstavbu rodinného domu. Stojí tu proti sobě dva zájmy – prvním je, co nejvíce naplnit obecní pokladnu, a druhým pomoci nalézt bydlení mladé rodině, která by chtěla ve městě žít. Pravdou je, že pokud město chtělo naplnit první zájem, mělo být důslednější již při stanovení kupní ceny a využít všech možných a dostupných prostředků zveřejnění.

7.3.3 Zveřejňování záměru pouze po zákonem danou minimální dobu

Další slabinu vidím v tom, že město Bílina zveřejňuje převody nemovitostí na úřední desce pouze po zákonem danou minimální dobu, která činí 15 dní. Jedná se však o minimální dobu, po níž musí být záměr na úřední desce zveřejněn. Maximální dobu zákon neuvádí, tudíž je na rozhodnutí každého subjektu, po jak dlouhou dobu svůj záměr zveřejní. Vzhledem k tomu, že zasedání Zastupitelstva města Bíliny se koná zpravidla jednou za dva měsíce, vzniká časový prostor zveřejnit záměr prodeje po dobu minimálně 30 dnů, čemuž, podle mě, nebrání žádné okolnosti. Pokud by byl záměr zveřejněn delší dobu, zcela jistě by se informace o nabízené nemovitosti dostala k více zájemcům, čímž by se do soutěže zapojilo více uchazečů a nemovitost by tak mohla být prodána s vyšším výnosem.

7.3.4 Zveřejňování záměru pouze na místech určených zákonem

Stejně jako při zveřejňování záměru po zákonem danou minimální dobu využívá město Bílina ke zveřejnění záměru pouze místa určená zákonem, tj. úřední desku a webový portál města Bíliny. Město jako vlastník nemovitosti by určitě oslovilo více zájemců, kdyby své nabídky zveřejnilo nejen zákonem daným způsobem, ale také by využilo jiné, dnes již zcela běžně dostupné, možnosti.

Město Bílina je vydavatelem místního čtrnáctideníku „Bílinský zpravodaj“, proto bych určitě doporučila zveřejňovat záměr prodeje v tomto tiskopise. A protože je vydavatelem právě město, náklady na inzerci by byly nulové. Dle mého názoru by se zajisté v určitých případech vyplatilo investovat i do placené inzerce, aby se nabízená nemovitost dostala do podvědomí co největšího počtu potencionálních zájemců. Náklady na inzerci se na placených serverech pohybují v řádech desítek korun, tudíž se nejedná o nijak vysoké částky. Jako příklad je možné uvést inzerci na realitním serveru Sreality, kde se cena pohybuje ve výši 12 Kč/den a platnost inzerátu lze nastavit v intervalech 7, 14, 30, 45, a 95 dní. Nebo realitní server Hyperreality, kde jsou ceny stanoveny takto – 30 Kč/6 dní, 50 Kč/12 dní, 79 Kč/18 dní, 99 Kč/ 30 dní.

V této souvislosti bych zde ráda také poukázala na případ, kdy město Bílina zveřejnilo v roce 2008 záměr prodeje jedné z budov, která se nachází v centru města. Jedná se o řadový nepodsklepený dvoupodlažní objekt s vedlejšími stavbami v dvorním traktu a pozemkem. V současné době město Bílina budovu pronajímá. V prvním patře se nachází prodejna a kadeřnictví. Prostory druhého patra jsou využívány jako ubytovna. V podkroví se nachází půda, která není v současné době využívána, stejně jako vedlejší stavby umístěné v dvorním traktu. Tyto budovy byly v minulosti využívány jako kanceláře. Nájemce, který si od města pronajímá druhé patro, ve kterém provozuje ubytovací služby, požádal o odkoupení celého objektu. Vzhledem k tomu, že je tato nemovitost ve špatném stavebně technickém stavu, schválilo zastupitelstvo města zveřejnit záměr prodeje budovy spolu s pozemkem za cenu dle znaleckého posudku, která činila 2.750.000 Kč. Jak jsem již výše uvedla, město Bílina nevyužívá při prodeji žádných médií, ale informuje veřejnost o nabídce nemovitostí pouze zákonnou formou, tj. zveřejní záměr na úřední desce a svém webovém portálu. Proto si myslím, že o nemovitost projevíli zájem pouze dva zájemci – dva místní podnikatelé. Zájemce A (současný nájemce), který za nemovitost nabídl částku

ve výši 1.500.000 Kč, a zájemce B, který za nemovitost nabídl částku ve výši 2.000.000 Kč. Ani jedna z nabízených částek nedosahovala částky schválené zastupitelstvem města. Město Bílina tedy svůj původní záměr prodeje nemovitosti za cenu 2.750.000 Kč revokovalo a novým usnesením schválilo záměr prodeje objektu za částku 2.500.000 Kč. Na základě tohoto zveřejněného záměru se přihlásil již pouze zájemce A, který opět nabídl za nemovitost částku ve výši 1.500.000 Kč.

Vyvstává otázka, proč se již nepřihlásil i druhý zájemce, který měl o objekt zájem. Proč si během měsíce rozmyslel svůj záměr nemovitost odkoupit? Stejně jako v jiných městech se i v Bílině vyskytují známí vlivní podnikatelé, kterým je právě zájemce A. Vzhledem k tomu, že tento podnikatel má v předmětném objektu zavedenou ubytovnu a požaduje ji odkoupit za co možná nejnižší kupní cenu, ovlivnil zájemce B tak, že přestal o odkoupení jevit zájem. Tím „ve hře“ zůstal pouze jeden zájemce. Městu Bílina tak zbývá buď nemovitost prodat pod cenou, nebo investovat do oprav a najít využití pro přístavby k hlavní budově, které dříve sloužily jako kanceláře a v současné době jsou nevyužity.

Předpokládám, že řešením by bylo v prvním kroku investovat do inzerce v médiích a realitních serverech. Tak by se nabídka dostala do podvědomí širšího spektra případných zájemců a docházelo by k větší transparentnosti nakládání s majetkem obce. A v případě, že by se vhodný zájemce nenašel, navrhl bych oslovit odborníky z realitních kanceláří a zjistit možnosti prodeje předmětné nemovitosti.

V případě, že by se převáděl např. pozemek pod stavbou, jejímž majitelem je soukromá osoba, postačilo by samozřejmě zveřejnit záměr převodu pouze zákonem daným způsobem.

7.3.5 Neuvádění konečného termínu pro přijímání nabídek ve zveřejněném záměru

A tím se dostáváme k přijímání nabídek zájemců na předmětnou nemovitost. Jak již bylo výše popsáno, majetkový úsek musí odevzdávat podklady pro jednání zastupitelstva obce šestnáct dní před samotným zasedáním, a to z toho důvodu, že tyto materiály projednává i rada, která zasedá týden před jednáním zastupitelstva. Nicméně pokud ve zveřejněném záměru není uvedeno datum, do kdy mají být nabídky přijímány, měli by

mít zájemci možnost je předkládat do začátku jednání zastupitelstva, tj. až do rozhodnutí o samotném majetkoprávním úkonu. Jestliže však bude učiněna nabídka při samotném jednání, nebudou mít zastupitelé dostatečný časový prostor pro vyhodnocení nabídky a s největší pravděpodobností přistoupí ke stažení bodu o převodu nemovitosti z programu jednání s tím, že převod bude projednán na dalším zasedání, čímž dojde k oddálení prodeje. I tedy přesto, že zákon o obcích nestanovuje povinnost v záměru uvádět datum přijetí nabídek, z vlastní praxe bych doporučila toto datum ve zveřejněném záměru uvádět. Takto by se dalo podobným situacím předcházet.

7.3.6 Aktualizace cenové mapy stavebních pozemků a směrnice o nájmu pozemků nesloužících k podnikatelským účelům nájemce

Město Bílina je jednou z patnácti obcí České republiky mající zpracovanou cenovou mapu stavebních pozemků. Tato cenová mapa, kterou město Bílina zveřejnilo obecně závaznou vyhláškou v červenci roku 2008, je již v pořadí třetí vydanou cenovou mapou města. Zpracování cenové mapy upravuje zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). Ačkoliv je zpracování cenové mapy finančně i časově náročné, šetří finanční prostředky, které by obec musela vynaložit při převodech pozemků na zpracování znaleckých posudků. Otázkou je, jak často by mělo docházet k úplné aktualizaci cenové mapy. Zpracování cenové mapy stavebních pozemků obcí není zákonem danou povinností. V ustanovení § 10 odstavce 6) zákona o oceňování majetku je pouze uvedeno, že koncem každého kalendářního roku se obecně závaznou vyhláškou obce doplňují cenové mapy o nové ceny stavebních pozemků. Tzn., že pokud obec již má zpracovanou cenovou mapu, mělo by ji zákonem uvedeným způsobem doplňovat. Zákonnou povinností obce je tyto obecně závazné vyhlášky zaslat k vyjádření Ministerstvu financí ČR k vyjádření a následně zaslat vyhlášku s jejím vyhlášením Ministerstvu financí ČR k uveřejnění v Cenovém věstníku.⁵⁵ Myslím, že jednání města Bíliny není v tomto bodě zcela v souladu s uvedeným zákonem, neboť

⁵⁵ Dle ustanovení § 10 odstavce 5) zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů

město Bílina od roku 2008 nevydalo žádnou obecně závaznou vyhlášku, kterou by cenovou mapu doplnilo o nové ceny stavebních pozemků.

Při stanovení cen pronájmů pozemků nesloužících k podnikatelským účelům nájemce se musí obce řídit cenami uvedenými ve výměru Ministerstva financí ČR č. 1/2007 ze dne 6. prosince 2006 zveřejněným v Cenovém věstníku Ministerstva financí ročníku č. XXXIV vydaného v Praze dne 14. prosince 2006. Pro sjednávání nájemného z pozemků nesloužících k podnikání nájemce výměr stanovuje pouze horní limit, tj. maximální nájemné. V případě překročení této horní hranice by se jednalo o porušení zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, za což by mohl být pronajímatel podle uvedeného zákona sankciován. Maximální roční nájemné stanovené podle počtu obyvatel žijících v dané obci činí ve městě Bílina podle platného výměru:

- 10 Kč/m²/rok z pozemku zastavěného rekreační chatou a z pozemku, který je s ní ve funkčním celku,
- 5 Kč/m²/rok z pozemku zastavěného zahrádkářskou chatou a z pozemku, který je s ní ve funkčním celku,
- 18 Kč/m²/rok z pozemku skutečně zastavěného rekreační chatou, avšak bez užívání dalších pozemků,
- 9 Kč/m²/rok z pozemku užívaného v ostatních případech než je uvedeno ve výše uvedených.

Směrnici č. 34 schválenou dne 15. února 2001 platné od 1. března 2001 si město Bílina jako pronajímatel stanovilo následující ceny pro nájem z pozemků nesloužících k podnikatelským účelům:

- 10 Kč/500 m²/rok z pozemku pronajímaného za účelem sekání trávy,
- 1 Kč ze stanoviště/rok z pozemku pronajímaného za účelem chovu včelstev,
- 3 Kč/m²/rok z pozemku pronajímaného za účelem provozování zahrady (zelenina, květiny, ovocné stromy),
- 1 Kč/m²/rok z pozemku sloužícímu jako dvorní trakt,
- 1 Kč/m²/rok z pozemku sloužícímu jako předzahrádka,
- 3 Kč/m²/rok ze zastavěného pozemku pod garážemi,
- 4 Kč/m²/rok ze zastavěné plochy pod zahradními chatkami,
- 3 Kč/m²/rok z pozemku sloužícímu jako manipulační plocha.

Z výše uvedeného je patrné, že město Bílina při stanovení nájemného z pozemků nesloužících k podnikatelským účelům nájemce nedosahuje určených maximálních hranic. Vzhledem k tomu, že směrnice byla schválena již před jedenácti lety a od té doby došlo k valorizaci cen, mělo by město vydat novou směrnici, ve které bude valorizace cen promítnuta. Mým doporučením by při vydání nové směrnice bylo, aby obsahovala také minimální výši ročního nájemného pro jednoho nájemce (např. ve výši 100 Kč) stejně, jako má např. stanoveno město Krnov ve svém opatření pro pronajímání pozemků ve vlastnictví města. Hlavním důvodem je skutečnost, že roční pronájem pozemků ve městě Bílina činí v některých případech např. 12 Kč. Tato částka ani zdaleka nepokryje náklady na vyhotovení a správu nájemní smlouvy.

7.3.7 Organizační zařazení majetkoprávního úseku pod stavební úřad

Jak již bylo výše uvedeno, majetkoprávní úsek byl organizační strukturou zařazen pod stavební úřad. Toto zařazení není podle mne zcela správné, neboť vlastně majetkoprávní úsek, který vykonává správu majetku města, tzn. samosprávu, je přiřazen pod stavební úřad, jenž provádí státní správu v přenesené působnosti. Vzhledem k tomu, že v současné době nebyly vydány žádné organizační předpisy k zákonu o obcích o zařazení jednotlivých odborů a jejich úseků, neodporuje toto začlenění žádným právním předpisům. Jednotlivé úřady tak mají volnou ruku při zpracovávání organizační struktury. Řešením by bylo např. vydání vládního nařízení nebo vyhlášky, kterým by Ministerstvo pro místní rozvoj ČR nařizovalo obcím výkon státní správy od samosprávy oddělit.

I přesto, že v praxi majetkoprávní úsek úzce spolupracuje s úřadem územního plánování, který je taktéž organizačně zařazen pod stavební úřad, si myslím, že by bylo spíše vhodné majetkoprávní úsek zařadit pod odbor nemovitostí a investic. Tento odbor, který má pod sebou přiřazeno oddělení nemovitostí, jehož náplní je spravování a pronájem budov, bytů a nebytových prostor, už svým názvem vyzývá, aby pod něj byl přiřazen i majetkoprávní úsek. Domnívám se, že při případném prodeji nemovitostí v podobě budov, bytů a nebytových prostor, by měli referenti majetkoprávního úseku, při přípravě podkladů pro jednání kompetentních orgánů, přesnější informace o nemovitostech,

neboť by s největší pravděpodobností měli přístup k dokumentům svých kolegů. Předcházelo by se tak situacím, kdy při jednání zastupitelstva města např. při projednávání prodeje nebytového prostoru, který byl v minulosti pronajat, vznesl jeden z členů dotaz týkající se právě pronájmu. Nemá-li referent, který materiály pro jednání zastupitelstva zpracovával podklady o pronájmu, nedokáže, bohužel, podat zastupiteli fundovanou odpověď.

7.4 Elektronická aukce

Městu Bílina při převodu svého nemovitého majetku bych určitě doporučila vyzkoušet prodej formou elektronické aukce. Oproti prodeji formou obálkové metody, při samotném zasedání zastupitelstva města, má elektronická aukce pro obě zúčastněné strany (tj. prodávající a kupující) tu výhodu, že zájemce může svou nabídku upravovat ještě v průběhu soutěže, čímž je možné zvýšit vyvolávací cenu na maximální částku, kterou jsou kupující ochotni za nemovitost nabídnout. Další výhodou pro případné zájemce je i úspora času, neboť nemusí vážit cestu a trávit čas na samotném jednání. Tím je také ušetřen čas samotných členů zastupitelstva města, neboť ti již obdrží v podkladech informace o uskutečněné aukci se jménem zájemce, který učinil nejvýhodnější nabídku. Již tedy schvalují pouze usnesení o prodeji nemovitosti a jejím kupujícím.

Transparentnost musí být při převodu veřejného nemovitého majetku na prvním místě. Vše, co se děje elektronickou cestou je možné pečlivě monitorovat a zaznamenávat v protokolu, který je k dispozici kompetentním pracovníkům ihned po ukončení aukce. Mezi hlavní výhody elektronické aukce tak patří bez pochyby především její transparentnost. Díky tomu se územní samosprávné celky nevystavují nebezpečí napadení, popř. zpochybnění převodu nemovitosti. Elektronické aukce přináší nejen zmiňovanou transparentnost, ale taktéž, v případě atraktivní nemovitosti, může dojít ke zvýšení vyvolávací ceny až o několik desítek procent, a tím tak k maximalizaci výnosů z prodeje při zapojení zájemců, kteří by neměli možnost se zúčastnit osobní účasti na jednání zastupitelstva města. Účast zájemců tak není omezena např. geografickou vzdáleností nebo časovou vytížeností zájemce. Nabídky je možné podávat z pohodlí vlastního domova nebo kanceláře, kde si zájemce případně mohou přizvat na pomoc

i poradce a v klidu zvážit navrhovanou cenu. Nejsou vystaveni tlaku, kdy se musí obratem rozhodnout, jakou cenovou nabídku uskuteční, a hlavně na nabídky ostatních účastníků mohou reagovat. Elektronická aukce může trvat několik hodin, ale i několik dní. Záleží jen na samotném zadavateli, jaké podmínky průběhu aukce nastaví.

V České republice v současné době nejsou elektronické aukce speciálně legislativně ošetřeny. Při formě tohoto obchodování je možné aplikovat obchodní zákoník.

7.4.1 Průběh elektronické aukce

I přesto, že zákon o obcích uvádí, že zveřejněný záměr musí jednoznačně specifikovat zamýšlenou dispozici, např. prodej, pronájem, výpůjčku, a nemovitosti musejí být označeny podle zvláštního zákona, tj. zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), je na místě, aby při prodeji formou elektronické aukce byly rovněž zveřejněny její podmínky.

Záměr by tedy měl obsahovat bezvadnou identifikaci nemovitosti a vyvolávací cenu, která je zpravidla stanovena znaleckým posudkem nebo vychází z cenové mapy, pokud se jedná o pozemek. Součástí zveřejněného záměru by taktéž měla být informace o minimální částce, kterou lze cenovým návrhem aktuální cenu zvýšit. Z logiky věci vyplývá, že maximální částka stanovena nebude. Dalším neopomenutelným údajem je informace o začátku a konci aukce. Zde by měl být přesně stanoven nejen den začátku a konce, ale i hodina. Otázkou zůstává, zda ponechat aukci otevřenou několik dní, nebo postačí jen několik hodin. Vzhledem k tomu, že do elektronické aukce mají přístup pouze ti, kteří akceptovali prodejní podmínky města a zaslali své nabídky, popř. se zaregistrovali k účasti na aukci, postačí, dle mého názoru, aby aukce byla otevřena např. jeden pracovní den. V „aukční“ praxi je běžné, že v první půlce stanoveného času zájemci vyčkávají a přihazovat začínají až ve druhé polovině.

Na podmínky prodeje, které jsou zpravidla dvě, jedná-li se o „běžnou“ nemovitost, by případní zájemci byli upozorněni ve zveřejněném záměru. První z podmínek bývá využití předmětné nemovitosti a druhou je ve většině případů uhrazení kupní ceny před podpisem kupní smlouvy. Tyto podmínky by následně měly být také uvedeny v kupní

smlouvě. Dalšími specifickými podmínkami může být např. termín provedení udržovacích prací na budově, která je ve špatném stavebně technickém stavu, atp.

Pokud by město prodávalo nemovitost formou elektronické aukce, musí zveřejněný záměr bezpodmínečně obsahovat datum, do kdy majetkoprávní úsek přijímá nabídky. Zájemci, kteří zašlou svou nabídku v řádném termínu, následně obdrží pozvánku k elektronické aukci s názvem internetové aplikace, ve které bude aukce probíhat, s autorizačním kódem a přístupovým heslem. Jak již bylo výše zmíněno, cenový boj při aukcích obvykle nastává až před samotným ukončením aukce. A proto jsou systémy nastaveny tak, že pokud v průběhu elektronické aukce bude některým účastníkem zadán cenový návrh v době kratší než deset minut před stanoveným termínem ukončení, může dojít k posunutí stanoveného termínu ukončení elektronické aukce např. o deset minut od doby zaznamenání posledního cenového návrhu. Takto by mohlo docházet k prodloužení i o několik hodin, proto je vhodné stanovit maximální dobu posunutí konce aukčního kola např. maximálně o šedesát minut.

Po ukončení aukce majetkoprávní úsek zpracuje podklady pro jednání zastupitelstva města, ve kterých bude zastupitele informovat o průběhu a výsledku aukce. V praxi Zastupitelstvo města Bíliny schvaluje i záměr zveřejnění převodu nemovitosti, tudíž se všemi podmínkami převodu jsou již jednotliví členové seznámeni. Zastupitelé po zveřejnění záměru a ukončení elektronické aukce již schvalují pouze usnesení o prodeji předmětné nemovitosti a jejím kupujícím.

Dalším typem aukce, který by mohl být použit, je elektronická aukce holandského typu. Bylo by možné ji použít v případě, kdy o předmětnou nemovitost za danou cenu neprojeví zájem žádný kupující. Tato aukce spočívá v tom, že se aktuální aukční cena v průběhu aukce postupně snižuje a v okamžiku, kdy je aktuální aukční cena pro zájemce akceptovatelná, zadá zájemce pokyn ke koupi. Systém následně vyhodnotí, zda byl návrh úspěšný, a pokud ano, je aukce ukončena a zájemci, který podal návrh, se zobrazí informace o jeho úspěšnosti. Samozřejmě je praxe taková, že zadavatel určí minimální cenu, za kterou je ochoten nemovitost prodat. Tato částka však zájemcům není zobrazena. Územní samosprávné celky však musejí dávat pozor na legislativní proces. Pokud již byl schválen záměr převodu nemovitosti za stanovenou cenu, tento záměr byl následně zveřejněn, je nutné původní usnesení revokovat a opětovně záměr zveřejnit. Zákon o obcích taxativně nevymezuje náležitosti záměru, ale pokud je v zájmu obce,

aby se aukce zúčastnilo co nejvíce zájemců, bylo by na místě již v záměru uvést podrobné informace o prodeji a podmínky prodeje. S největší pravděpodobností mnoho občanů s touto formou prodeje nemovitostí do styku nepřišla. Z tohoto důvodu bych kompetentním pracovníkům doporučila věnovat přípravě záměru zvýšenou pozornost, aby se předešlo případným nedorozuměním a nárůstu dotazů.

8 Závěr

Nemovitý majetek je jedním z významných druhů majetku, který obec vlastní. Z tohoto důvodu by bylo vhodné mu věnovat zvýšenou pozornost, ať už ze strany obce jako vlastníka, tak ze strany legislativy. V současné době se často vyskytují obecní nemovitosti, které jsou ve špatném stavebně technickém stavu nebo u nich stále nejsou vyřešeny majetkové záležitosti.

Cílem diplomové práce bylo vytýčit problémy, kterých se město Bílina dopouští při hospodaření a nakládání se svým nemovitým majetkem, a následně se pokusit navrhnout optimalizaci vedoucí k zefektivnění celého procesu.

Výše uvedený cíl byl naplněn následujícím postupem. Na začátku této diplomové práce byly zdůrazněny povinnosti obce při hospodaření s nemovitým majetkem, následně byl nastíněn postup obce při nakládání s nemovitým majetkem a uvedeny vnitřní a vnější kontrolní mechanismy celého procesu, které dohlíží na dodržování legislativy. Průběžně byly uváděny platné právní předpisy související s danou problematikou. Metoda deskripce, která byla pro tyto účely použita, byla podle mne zvolena vhodně.

Dále bylo zhodnoceno, zda právní úprava dostatečně řeší danou problematiku. Lze konstatovat, že současná právní úprava řešící danou oblast je neucelená a nepřehledná, neboť je obsažena v mnoha právních předpisech. Do dnešního dne nebyl v České republice přijat zákon o majetku územních samosprávných celků, jako je tomu v případě majetku státu⁵⁶. Hlavním právním předpisem týkající se této problematiky je zákon o obcích. Avšak i v tomto právním předpise postrádám striktní obligatorní podmínky při hospodaření a nakládání s majetkem obce. Některé zásadní povinnosti, které jsou uvedeny v ustanovení § 38 zákona o obcích, se zakládají na subjektivním výkladu jednotlivých pojmů. Z tohoto důvodu bych očekávala, že Institut pro veřejnou správu Praha připraví pro zaměstnance majetkoprávní úseku kurz a následné složení zvláštní odborné způsobilosti v oblasti hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem obce. Vzhledem k roztržitosti problematiky do mnoha právních předpisů si myslím, že tato oblast není dostatečně řešena.

⁵⁶ Viz zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů

Východiskem by bylo přijetí samostatného zákona o majetku územních samosprávných celků.

S použitím metody pozorování bylo na praktických příkladech, které jsou uvedeny v podkapitole 7.1, dokumentováno, jak město Bílina hospodaří s nemovitým majetkem. V podkapitole 7.2 byl nastíněn proces, podle kterého město Bílina při převodech nemovitostí postupuje. Zvolenou metodu hodnotím jako dostačující.

Následnou analýzou procesu došlo k vytýčení problémů při hospodaření a nakládání s nemovitým majetkem města Bíliny, což byl jeden z hlavních cílů diplomové práce. Bylo zjištěno celkem sedm problémů. Je však potřeba zdůraznit, že se nejedná o problémy, které by byly zcela v rozporu s platnou legislativou. K jednotlivým problémům byla následně navržena optimalizace, pomocí které by mohlo dojít k zefektivnění procesu hospodaření a nakládání s nemovitostmi města. Následně byla představena nová forma zcizování nemovitostí, a to prodej formou elektronické aukce.

Analýzou procesu zcizování a pronájmu nemovitostí jsem dospěla k závěru, že město Bílina při nakládání s nemovitostmi zpravidla dodržuje platnou legislativu. Podle mého názoru však ne vždy svůj nemovitý majetek využívá účelně a hospodárně v souladu se svými zájmy a úkoly, stejně jako ne ve všech případech pečuje o zachování a rozvoj svého nemovitého majetku. Nicméně, jak již bylo v práci zmíněno, zákon nedefinuje pojem „účelně a hospodárně“, tudíž může kdokoli namítnout, že se jedná pouze o můj subjektivní pocit. Problémem města je skutečnost, že se při zcizování nemovitého majetku nechová jako řádný hospodář, který využívá všech možných prostředků k dosažení co možná nejvyššího výnosu. Město se omezuje pouze na zákonem dané postupy, které z vlastní iniciativy nerozšiřuje, i přesto, že takové jednání zákon nezakazuje.

Závěrem lze konstatovat, že ke stanoveným cílům jak hlavních, tak i dílčích bylo v diplomové práci v plném rozsahu dospěno. Metody použité v práci pro dosažení stanovených cílů byly vhodné a dostačující.

9 Seznam literatury

Knižní díla

BRADÁČ, Albert, FIALA, Josef a kolektiv. *Rádce majitele nemovitosti*. 2. aktualizované vydání podle stavu k 1. 1. 2006. Praha: Linde Praha, a. s., 2006, 1 055 s. ISBN 80-7201-582-6

HAVLAN, Petr. *Majetek obcí a krajů v platné právní úpravě*. 2. aktualizované a podstatně doplněné vydání. Praha: Linde Praha, a. s., 2006, 320 s. ISBN 978-80-7201-708-9.

KOUDELKA, Zdeněk, ONDRUŠ, Radek, PRŮCHA, Petr. *Zákon o obcích (obecní zřízení), komentář*. 4. doplněné vydání podle stavu k 01.03.2009. Praha: Linde Praha, a. s., 2009, 486 s. ISBN 978-80-7201-760-7.

PLECITÝ, Vladimír, KOUCOUREK, Jiří. *Občanský zákoník*. 4. doplněné vydání. Praha: Eurounion Praha, s. r. o., 2007, 735 s. ISBN 978-80-7317-059-2.

VEDRAL, Josef a kolektiv. *Zákon o obcích (obecní zřízení): komentář*. 1. vydání. Praha: Nakladatelství C. H. Beck, 2008. 861 s. ISBN 978-80-7179-597-1.

Právní předpisy

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí (zákon o majetku obcí), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 500/2004 Sb., Správní řád, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 40/1964 Sb., Občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 513/1991 Sb., Obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem, ve znění pozdějších předpisů

Zákon č. 219/2000 Sb., o majetku České republiky a jejím vystupování v právních vztazích, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 312/2002 Sb., o úřednicích územních samosprávných celků a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů.

Judikáty

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 27. 1. 2004 sp. zn. 25 Cdo 695/2003

Ostatní zdroje

FUREK, Adam. *Právní dispozice obecním majetkem podle zákona o obcích, komentář právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra, podle právního stavu k 23. srpnu 2010*. Praha: Ministerstvo vnitra ČR, 2010. 164 s.

VLÁDA ČR. *Důvodová zpráva k návrhu zákona, kterým se mění zákon o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů*. Poslanecká sněmovna parlamentu České republiky. 2008.

MINISTERSTVO FINANCÍ ČESKÉ REPUBLIKY. *Cenový věstník 15/2006 – Výměr MF č. 01/2007 ze dne 6. prosince 2006, kterým se vydává SEZNAM ZBOŽÍ S REGULOVANÝMI CENAMI*. Praha: Ministerstvo financí ČR. 2006.

Internetové zdroje

<http://www.cenovemapy.cz/>

<http://www.hamplova.cz/>

<http://www.institutpraha.cz/>

<http://www.mfcr.cz/>

<http://www.mmr.cz/>

<http://www.mvcr.cz/>

<http://www.bilina.cz/>

10 Přílohy

Příloha č. 1 – Nájemné z pozemků nesloužících k podnikání nájemce

5. Nájemné z pozemků nesloužících k podnikání nájemce

(1) Maximální roční nájemné činí za nájem

a) pozemku zastavěného rekreační chatou a pozemku, který je s ní ve funkčním celku

pořadové číslo	pozemky užívané v obcích s počtem obyvatel	nájemné v Kč/m ² /rok z pozemku zastavěného rekreační chatou a z pozemku, který je s ní ve funkčním celku
01	nad 100 000	22,-
02	50 001 - 100 000	18,-
03	25 001 - 50 000	14,-
04	5 001 - 25 000	10,-
05	do 5 000	8,-

b) pozemku zastavěného zahrádkářskou chatou a pozemku, který je s ní ve funkčním celku

pořadové číslo	pozemky užívané v obcích s počtem obyvatel	nájemné v Kč/m ² /rok z pozemku zastavěného zahrádkářskou chatou a z pozemku, který je s ní ve funkčním celku
06	nad 100 000	11,-
07	50 001 - 100 000	9,-
08	25 001 - 50 000	7,-
09	5 001 - 25 000	5,-
10	do 5 000	4,-

c) pozemku lesního, zastavěného⁴⁰ rekreační chatou, avšak bez užívání dalších pozemků, které jsou nebo mohou s ní být ve funkčním celku

pořadové číslo	pozemky užívané v obcích s počtem obyvatel	nájemné v Kč/m ² /rok z pozemku skutečně zastavěného rekreační chatou, avšak bez užívání dalších pozemků
11	nad 100 000	38,-
12	50 001 - 100 000	30,-
13	25 001 - 50 000	24,-
14	5 001 - 25 000	18,-
15	do 5 000	16,-

d) pozemků užívaných v ostatních případech neuvedených v písmenech a), b) a c)

pořadové číslo	pozemky užívané v obcích s počtem obyvatel	nájemné v Kč/m ² /rok z pozemku užívaného v ostatních případech kromě písmen a), b) a c)
16	Praha	85,-
17	Brno, Ostrava	45,-
18	České Budějovice, Františkovy Lázně, Hradec Králové, Jihlava, Karlovy Vary, Liberec, Mariánské Lázně, Olomouc, Opava, Pardubice, Plzeň, Ústí nad Labem, Zlín	35,-
19	Český Krumlov, Děčín, Frýdek-	25,-

	Místek, Havířov, Chomutov, Jáchymov, Karviná, Kladno, Luhačovice, Mladá Boleslav, Most, Poděbrady, Písek, Teplice	
20	ostatní výše nevyjmenovaná, města, která byla do 31.12.2002 sídly okresních úřadů	20,-
21	nad 25 000	15,-
22	15 001 - 25 000	12,-
23	5 001 - 15 000	9,-
24	1 001 - 5 000	7,-
25	do 1 000	5,-

(2) Počtem obyvatel se rozumí počet trvale bydlících obyvatel na území obce podle stavu periodicky zveřejňovaného Českým statistickým úřadem v Malém lexikonu obcí ČR, který je aktuální v období počínajícím prvním dnem druhého měsíce po jeho vydání. Za první měsíc se považuje měsíc následující po dni vydání.

¹⁴⁾ ... Kód 10 písm. b) tabulky č. 1 přílohy k vyhlášce č. 190/1996 Sb.

- (3) Pro účely této položky se pozemkem sloužícím k podnikání nájemce rozumí i pozemek, z něhož se užívá k podnikání jen určitá část nebo, který je zastavěn stavbou sloužící k podnikání. Je-li pozemek zastavěn stavbou, která není určena k podnikání, avšak v jejíž části se podniká, rozdělí se pro účely stanovení nájemného v poměru, v jakém je podlahová plocha celé stavby nesloužící k podnikání, k podlahové ploše části stavby sloužící k podnikání.
- (4) Regulace nájemného podle této položky se nevztahuje na pozemky, u nichž je nájemné stanoveno zvláštním právním předpisem¹⁵⁾.

¹⁵⁾ ... § 22 odst. 9 zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů.

Příloha č. 2 – Přehled cenových map stavebních pozemků obce ke dni 31. 12. 2011

PŘEHLED CENOVÝCH MAP STAVEBNÍCH POZEMKŮ OBCÍ (CMSP)

[stav k 31. 12. 2011]

Č.	Obec		výměr MF/vyhláška obce		Cenový věstník MF		účinnost	
	pořadové číslo CMSP	okres	číslo	ze dne	částka	ze dne	od	do
0	1	2	3	4	5	6	7	8
1	Albrechtice	Karviná	X	13.06.1994	20	16.08.1994	28.06.1994	30.06.1995
2	Bánov	Uherské Hradiště	1/2007	26.02.2007	5	27.04.2007	1.03.2007	31.12.2008
3	Bílina	Teplice	3	7.02.2002	4	27.02.2002	1.03.2002	16.10.2003
	2		6/2003	11.09.2003	5	25.03.2004	17.10.2003	7.07.2008
	3		1/2008	19.06.2008	9	28.08.2008	8.07.2008	
4	Brno	Brno-město	16/1993	24.11.1993	2	5.01.1994	20.12.1993	30.06.1995
	2		5/1995	22.06.1995	12	31.07.1995	1.07.1995	30.06.1997
	3		16/1997	15.05.1997	8	25.06.1997	1.07.1997	31.12.1999
	4		19/1999	9.12.1999	4	16.03.2000	1.01.2000	30.06.2001
	5		12/2001	22.05.2001	10	31.07.2001	1.07.2001	2.01.2003
	6		27/2002	17.02.2002	5	25.04.2003	3.01.2003	30.06.2003
	6*		7/2003	27.05.2003	8	28.07.2003	1.07.2003	31.03.2006
	7		6/2006	28.02.2006	6	27.04.2006	1.04.2006	31.12.2009
	8		22/2009	8.12.2009	2	28.01.2010	1.01.2010	
5	Děčín	dto	16/1994	x	2	5.01.1994	1.01.1994	30.06.1995
6	Dubí	Teplice	X	19.09.1995	18	10.11.1995	22.09.1995	31.03.1998
	2		26/1998	19.03.1998	7	21.05.1998	1.04.1998	31.10.2000
	3		20/2000	27.09.2000	17	21.12.2000	1.11.2000	31.10.2002
	4		25	30.09.2002	23	18.12.2002	1.11.2002	31.12.2004
	5		6/2004	8.12.2004	2	10.01.2005	1.01.2005	30.04.2008
7	Duchcov	Teplice	X	5.08.1997	2	16.01.1998	22.08.1997	28.02.2002
	2		N/2/2001	3.05.2001	7	15.04.2002	1.03.2002	8.07.2004
	3		2/2004	15.06.2004	10	24.08.2004	9.07.2004	31.12.2008
8	Hamr na Jezeře	Česká Lípa	1/2000	7.09.2000	17	21.12.2000	1.01.2001	18.01.2007
9	Haviřov	Karviná	12/16/-92	17.11.1992	47	30.11.1992	1.01.1993	31.01.1994
	2		X	22.12.1993	5	27.01.1994	1.02.1994	30.06.1995
10	Havlíčkův Brod	dto	17	4.10.1993	11	11.04.1994	1.01.1994	30.6.1995
11	Hodonín	dto	8	25.04.2000	10	30.06.2000	1.06.2000	28.02.2001
	2		1/2001	30.01.2001	3	27.02.2001	1.03.2001	16.04.2002
	3		1/2002	26.03.2002	11	24.06.2002	17.04.2002	22.07.2003
	4		4/2003	24.06.2003	8	28.07.2003	23.07.2003	11.01.2004
	5		13/2003	16.12.2003	1	8.01.2004	12.01.2004	15.11.2005
	6		23/2005	25.10.2005	16	30.11.2005	16.11.2005	31.05.2008
	6		2/2008	29.04.2008	8	24.06.2008	1.06.2008	24.5.2010
	7		3/2010	26.4.2010	8	21.06.2010	25.5.2010	

Č.	Obec	okres	výměr MF/vyhláška obce		Cenový věstník MF		účinnost	
	pořadové číslo CMSP		číslo	ze dne	částka	Ze dne	od	do
0	1	2	3	4	5	6	7	8
12	Horoměřice	Praha-západ	1/2005	30.05.2005	10	19.07.2005	15.06.2005	14.07.2006
	2		2/2006	19.06.2006	10	26.07.2006	15.07.2006	30.06.2007
	3		1/2007	7.06.2007	8	24.07.2007	1.07.2007	14.07.2008
	4		3/2008	16.06.2008	10	8.09.2008	15.07.2008	30.06.2009
	5		1/2009	15.06.2009	8	23.07.2009	1.07.2009	30.06.2010
	6		1/2010	14.06.2010	10	25.08.2010	1.07.2010	9.07.2011
	7		7/2011	20.06.2011	9	26.08.2011	10.07.2011	
13	Hradec Králové	dtto	7/16/-93	28.09.1992	12	29.04.1993	1.12.1992	30.06.1995
14	Chvaletice	Pardubice	x	14.07.1994	21	8.09.1994	1.10.1994	30.06.1995
15	Jablonec nad Nisou	dtto	x	17.02.1994	9	17.03.1994	17.02.1994	30.06.1995
16	Jasenná	Zlín	1/2000	8.02.2000	4	16.03.2000	1.03.2000	1.01.2005
17	Jeseník-Bukovice-Seč	Jeseník	4/1993	23.06.1993	27	30.09.1993	1.11.1993	30.06.1995
18	Jilemnice	Semily	20	26.04.1994	18	23.06.1994	15.05.1994	30.06.1995
19	Karlovy Vary	dtto	3/16/1992	23.07.1992	38	27.08.1992	1.10.1992	30.06.1995
20	Karviná	dtto	6/2002	28.05.2002	18	15.11.2002	1.11.2002	31.12.2003
	2		9/2003	14.10.2003	1	8.01.2004	1.01.2004	31.12.2004
	3		14/2004	7.12.2004	2	10.01.2005	1.01.2005	31.12.2005
	4		18/2005	6.12.2005	2	17.01.2006	1.01.2006	31.12.2006
	5		7/2006	2.12.2006	1	26.01.2007	1.01.2007	31.12.2007
	6		8/2007	4.12.2007	1	25.01.2008	1.01.2008	31.12.2008
	7		9/2008	9.12.2008	1	23.01.2009	1.01.2009	31.12.2009
	8		10/2009	8.12.2009	2	28.01.2010	1.01.2010	31.12.2010
	9		10/2010	7.12.2010	2	23.01.2011	1.01.2011	31.12.2011
	10		10/2011	13.12.2011			1.01.2012	
21	Klatovy	dtto	7/2011	15.11.2011			1.01.2012	
22	Kněževés	Praha-západ	2	11.05.1998	9	3.07.1998	26.05.1998	31.12.2008
23	Kralupy nad Vltavou	Mělník	11/1993	8.11.1993	5	27.01.1994	1.02.1994	30.06.1995
24	Kyšice	Plzeň – město	2/2009	7.12.2009	2	28.01.2010	1.01.2010	
25	Lípa	Zlín	1/93	21.10.1993	2	5.01.1994	21.10.1993	30.06.1995
	2		3/1995	20.12.1995	7	16.07.1996	17.01.1996	10.02.1998
	3		2/1998	11.02.1998	7	21.05.1998	11.02.1998	29.02.2000
	4		5/1999	14.12.1999	4	16.03.2000	1.03.2000	31.12.2001
26	Litoměřice	dtto	5/94	x	19	19.07.1994	19.07.1994	30.06.1995
27	Mariánské Lázně	Cheb	x	15.06.1993	22	26.07.1993	1.07.1993	30.06.1995

Č.	Obec	okres	výměr MF/vyhláška obce		Cenový věstník MF		účinnost	
	pořadové číslo CMSP		číslo	ze dne	částka	číslo	od	do
0	1	2	3	4	5	6	7	8
28	Mladá Boleslav	ditto	867	x	x	x	1.01.1997	31.12.1997
	2		1606	9.12.1997	2	16.01.1998	1.01.1998	31.12.1998
	3		20	1.12.1998	1	7.01.1999	1.01.1999	31.12.1999
	4		748	14.12.1999	4	16.03.2000	1.01.2000	31.12.2000
	5		1532	12.12.2000	1	9.01.2001	1.01.2001	31.12.2001
	6		2380	13.12.2001	4	27.02.2002	1.01.2002	31.12.2002
	7		70	3.12.2002	1	13.01.2003	1.01.2003	31.12.2003
	8		21	18.12.2003	1	8.01.2004	1.01.2004	31.12.2004
	9		16/2004	16.12.2004	2	10.01.2005	1.01.2005	31.12.2005
	10		24/2005	15.12.2005	2	17.01.2006	1.01.2006	31.12.2006
	11		7/2006	21.12.2006	1	26.01.2007	1.01.2007	31.12.2007
	12		13/2007	18.12.2007	1	25.02.2008	1.01.2008	31.12.2009
	13		4/2009	17.12.2009	4	26.02.2010	1.01.2010	
	13 (změna)		1/2010	28.01.2010	4	26.02.2010	1.01.2010	
29	Most	ditto	13/16/-93	12.01.1993	12	29.04.1993	1.03.1993	30.06.1995
	2		2/01	28.06.2001	10	31.07.2001	1.07.2001	30.04.2005
	3		1/2005	31.03.2005	6	27.04.2005	1.05.2005	30.04.2008
	4		1/2008	27.03.2008	8	24.06.2008	1.05.2008	8.01.2009
	5		7/2008	18.12.2008	1	23.01.2009	9.01.2009	
30	Neratovice	Mělník	3/94	x	15	24.05.1994	24.06.1994	30.06.1995
31	Nový Bydžov	Hradec Králové	6/16/-92	28.09.1992	12	29.04.1993	1.12.1992	30.06.1995
32	Olomouc	ditto	11/16/-92	17.11.1992	47	30.11.1992	1.01.1993	31.05.1994
	2		3/1993	12.04.1994	14	12.05.1994	1.06.1994	30.06.1995
	3		4/1997	11.03.1997	4	25.04.1997	1.04.1997	9.04.1998
	4		5/1998	24.03.1998	7	21.05.1998	10.04.1998	30.04.1999
	5		3/1999	6.04.1999	6	20.05.1999	1.05.1999	30.06.2001
	6		2/2001	29.05.2001	1	8.01.2002	1.07.2001	31.03.2003
	7		1/2003	11.03.2003	5	25.04.2003	1.04.2003	30.06.2004
	8		6/2004	8.06.2004	8	28.06.2004	1.07.2004	30.06.2005
	9		6/2005	21.06.2005	12	20.09.2005	1.07.2005	30.06.2006
	10		5/2006	20.06.2006	10	26.07.2006	1.07.2006	30.06.2007
	11		5/2007	25.06.2007	11	26.09.2007	1.07.2007	30.06.2008
	12		5/2008	23.06.2008	10	8.09.2008	1.07.2008	30.06.2009
	13		4/2009	22.06.2009	8	23.07.2009	1.07.2009	30.06.2010
	14 (2010/2011)		4/2010	22.06.2010	9	22.07.2010	1.07.2010	30.06.2011
	15 (2011/2012)		6/2011	22.06.2011	8	22.07.2011	1.07.2011	
33	Opava	ditto	x	17.01.1994	6	11.02.1994	1.02.1994	30.06.1995
	2		x	17.02.1998	5	12.03.1998	18.02.1998	14.05.1999
	3		x	20.04.1999	6	20.05.1999	15.05.1999	30.06.2001
34	Osek	Teplice	4/16/-92	20.07.1992	38	27.08.1992	1.10.1992	30.06.1995
	2		1/95	27.06.1995	12	31.07.1995	1.07.1995	31.03.2000
	3		2/99	3.11.1999	4	16.03.2000	1.04.2000	

Č.	Obec	okres	výměr MF/vyhláška obce		Cenový věstník MF		účinnost	
	pořadové číslo CMSP		číslo	ze dne	částka	Ze dne	od	do
0	1	2	3	4	5	6	7	8
35	Ostrava	dtto	10/16/-92	4.11.1992	47	30.11.1992	1.01.1993	30.06.1995
	2		10/2000	12.09.2000	4	9.01.2001	1.10.2000	13.11.2002
	3		10/2002	30.10.2002	23	18.12.2002	14.11.2002	31.05.2004
	4		7/2004	12.05.2004	8	28.06.2004	1.06.2004	31.12.2004
	5		15/2004	15.12.2004	2	10.01.2005	1.01.2005	31.12.2005
	6		13/2005	19.12.2005	2	17.01.2006	1.01.2006	31.12.2006
	7		22/2006	13.12.2006	1	26.01.2007	1.01.2007	31.12.2007
	8		12/2007	12.12.2007	1	25.02.2008	1.01.2008	31.12.2008
	9		15/2008	17.12.2008	1	23.01.2009	1.01.2009	31.12.2009
	10		12/2009	16.12.2009	2	28.01.2010	1.01.2010	31.12.2010
	11		11/2010	15.12.2010	2	23.01.2011	1.01.2011	
36	Ostřešany	Pardubice	16/94	28.02.1994	14	12.05.1994	1.07.1994	30.06.1995
37	Pardubice	dtto	8/16/-93	28.09.1992	12	29.04.1993	1.12.1992	31.01.1994
	2		6/1994	13.10.1993	6	11.02.1994	1.02.1994	30.06.1995
38	Pasohlávky	Břeclav	X	28.09.1994	25	27.10.1994	28.10.1994	30.06.1995
39	Plzeň	Plzeň-město	28/1993	x	23	19.08.1993	1.10.1993	30.06.1995
40	Praha	hlavní město	32/1998	21.09.1998	1	7.01.1999	1.01.1999	31.12.1999
	2		39/1999	16.12.1999	4	16.03.2000	1.01.2000	31.01.2001
	3		1/2001	4.01.2001	3	27.02.2001	1.02.2001	31.12.2001
	4		30/2001	20.12.2001	7	15.04.2002	1.01.2002	31.03.2003
	5		5/2003	27.02.2003	1	8.01.2004	1.04.2003	31.01.2004
	6		31/2003	18.12.2003	4	19.02.2004	1.02.2004	31.01.2005
	7		24/2004	16.12.2004	4	21.02.2005	1.02.2005	31.01.2006
	8		27/2005	15.12.2005	4	27.02.2006	1.02.2006	31.12.2006
	9		24/2006	21.12.2006	5	27.04.2007	1.01.2007	31.12.2007
	10		18/2007	14.12.2007	5	25.04.2008	1.01.2008	31.12.2008
	11		21/2008	11.12.2008	3	23.02.2009	1.01.2009	31.12.2009
	12		21/2009	18.12.2009	5	23.03.2010	1.01.2010	31.01.2011
	13		1/2011	20.01.2011	3	23.02.2011	1.02.2011	
41	Prostějov	dtto	63/2002	19.09.2002	17	15.10.2002	4.10.2002	7.01.2004
	2		1/2004	16.12.2003	4	19.02.2004	8.01.2004	31.12.2004
	3		19/2004	21.12.2004	4	21.02.2005	1.01.2005	2.01.2006
	4		1/2006	20.12.2005	4	27.02.2006	3.01.2006	31.12.2006
	5		15/2006	21.12.2006	x	x	1.1.2007	31.12.2007
42	Přelouč	Pardubice	2/1993	x	23	19.08.1993	1.8.1993	30.06.1995
43	Přerov	dtto	10/99	3.06.1999	11	29.07.1999	1.07.1999	31.03.2001
	2		1/01	8.02.2001	15	7.11.2001	1.04.2001	31.12.2001
44	Příbram	dtto	2/2000	13.12.2000	1	9.01.2001	30.12.2000	4.06.2003
	2		2/2003	7.05.2003	7	27.06.2003	5.06.2003	29.09.2009
45	Semily	dtto	6/1994	22.08.1994	23	27.09.1994	10.09.1994	30.06.1995
46	Stonava	Karviná	X	30.05.1994	19	19.07.1994	1.07.1994	30.06.1995

Č.	Obec	okres	výměr MF/vyhláška obce		Cenový věstník MF		účinnost	
	pořadové číslo CMSP		číslo	ze dne	částka	Ze dne	od	do
0	1	2	3	4	5	6	7	8
47	Terezín	Hodonín	2/99	15.12.1999	4	16.03.2000	1.02.2000	31.01.2001
	2		2	9.01.2001	3	27.02.2001	1.02.2001	31.01.2002
	3		6/2002	29.01.2002	4	27.02.2002	1.02.2002	31.12.2005
	4		1/2005	19.12.2005	4	7.02.2006	1.01.2006	31.10.2009
	5		3/2009	24.9.2009	12	23.11.2009	1.11.2009	
48	Ústí nad Labem	dtto	36/94	29.09.1994	26	17.11.1994	15.10.1994	30.06.1995
49	Vlašim	Benešov	X	23.06.1994	21	8.09.1994	15.08.1994	30.06.1995
50	Vysoké Mýto	Ústí nad Orlicí	X	1.07.1993	23	19.08.1993	3.08.1993	30.06.1995
51	Vyškov	dtto	16	2.12.1993	2	5.01.1994	19.12.1993	30.06.1995
52	Zdounky	Kroměříž	1/1994	14.03.1994	21	8.09.1994	15.07.1994	30.06.1995
53	Zlín	dtto	16	10.06.1993	22	26.07.1993	1.07.1993	30.06.1995
	2		2/1995	26.06.1995	12	31.07.1995	1.07.1995	30.06.1997
	3		2/1997	x	8	25.06.1997	1.07.1997	31.12.1997
	4		6/97	15.12.1997	3	24.02.1998	1.01.1998	31.12.1998
	5		14	14.12.1998	4	29.03.1999	1.01.1999	31.01.2000
	6		1	10.01.2000	4	16.03.2000	1.02.2000	14.02.2001
	7		2	25.01.2001	3	27.02.2001	15.02.2001	14.10.2002
	8		17	26.09.2002	23	18.12.2002	15.10.2002	30.04.2006
	9		2	23.03.2006	6	27.04.2006	1.05.2006	31.05.2008
	10		1/2008	7.05.2008	8	24.06.2008	1.06.2008	
54	Ždánice	Hodonín	13/94	23.06.1994	19	19.07.1994	1.09.1994	30.06.1995

Vysvětlivky:

1. CMSP obcí, které jsou v přehledu uvedeny tučným písmem, jsou aktuálně platné (stav k 31. prosinci 2011).
2. CMSP obcí, které jsou uvedeny obyčejným písmem, byly sice postupně vyhlášeny v období od 1.9.1992, ale v současnosti již nejsou účinné, byly však účinné v období specifikovaném ve sloupcích č. 7 a č. 8.

Příloha č. 3 – Směrnice č. 34 o výši nájemného z pozemků ve vlastnictví města Bíliny nesloužících k podnikání nájemce

Směrnice č. 34/01

o výši nájemného z pozemků ve vlastnictví města Bíliny nesloužících k podnikání nájemce

Odst. 1) Rada města Bíliny v souladu s ustanovením § 102 odst. 3 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecním řízení) stanoví:

1.1 Roční nájemné z pozemků ve vlastnictví města Bíliny nesloužících k podnikání a podle účelu uvedeného v nájemní smlouvě:

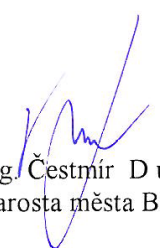
a) sekání trávy	10,-- Kč/500 m ² /rok
b) chov včelstev	1,-- Kč ze stanoviště/rok
c) zahrady (zelenina, květiny, ovocné stromy)	3,-- Kč/m ² /rok
d) dvorní trakty	1,-- Kč/m ² /rok
e) předzahrádky	1,-- Kč/m ² /rok
f) zastavěné pozemky pod garážemi	3,-- Kč/m ² /rok
g) zastavěné plochy pod zahradními chatkami	4,-- Kč/m ² /rok
h) manipulační plochy	3,-- Kč/m ² /rok

1.2 Výše nájemného uvedené v bodu 1.1 se vztahuje na všechny pozemky pronajímané městem Bílinou k nepodnikatelským účelům, tj. k účelům za dosažení zisku.


1.3 Dosavadní ujednání o výši nájemného uvedené v nájemních smlouvách uzavřených před účinností této vyhlášky zůstávají beze změn.

Odst. 2) Tuto směrnici schválila Rada města Bíliny dne 15. ledna 2001.

Odst. 3) Tato směrnice je platná od 1. března 2001


Ing. Čestmír Duďa
starosta města Bíliny




Milan Pecháček
místostarosta města Bíliny

Příloha č. 4 – Přehled oblastí zvláštní odborné způsobilosti (dále jen „ZOZ“)

1.	ZOZ při přestupkovém řízení ve věcech bezpečnosti a plynulosti silničního provozu na úseku dopravy a silničního hospodářství a správních řízení souvisejících
2.	ZOZ při správě daní a poplatků
3.	ZOZ v silniční dopravě
4.	ZOZ při správním rozhodování a dozorové činnosti při provozování drah a drážní dopravy
5.	ZOZ při finančním hospodaření územních samosprávných celků a jeho přezkumu
6.	ZOZ při řízení o dávkách pomoci v hmotné nouzi a o dávkách pro osoby se zdravotním postižením
7.	ZOZ při přípravě a realizaci hospodářských opatření pro krizové stavy
8.	ZOZ při ochraně zdraví a životního prostředí před škodlivými účinky chemických látek a chemických přípravků a prevenci havárií způsobených těmito látkami
9.	ZOZ v lesním hospodářství a myslivosti
10.	ZOZ při správě matrik a státního občanství
11.	ZOZ v hospodaření s odpady a nakládání s obaly
12.	ZOZ v ochraně přírody a krajiny
13.	ZOZ při zajištění ochrany obyvatel a krizovém řízení
14.	ZOZ při vedení evidence obyvatel a vydávání občanských průkazů a cestovních dokladů
15.	ZOZ v ochraně ovzduší
16.	ZOZ při památkové péči a správě sbírek muzejní povahy
17.	ZOZ při správním rozhodování a dozorové činnosti v silničním hospodářství
18.	ZOZ ve školství
19.	ZOZ při sociálně-právní ochraně dětí
20.	ZOZ při územním rozhodování a při rozhodování na úseku stavebního řádu a vyvlastnění
21.	ZOZ při správním rozhodování o řidičských oprávněních a řidičských průkazech
22.	ZOZ v sociálních službách
23.	ZOZ v územním plánování
24.	ZOZ ve vodním hospodářství

25.	ZOZ při přestupkovém řízení ve věci veřejného pořádku, občanského soužití a majetku
26.	ZOZ při posuzování vlivů na životní prostředí a integrované prevenci a omezování znečištění
27.	ZOZ ve zdravotnictví
28.	ZOZ v zemědělství
29.	ZOZ při správě živnostenského podnikání
30.	ZOZ při ochraně zemědělského půdního fondu