



odbor veřejné správy, dozoru a kontroly
náměstí Hrdinů 1634/3
Praha 4
140 21

Č. j. MV- 25136-8/ODK-2015

Praha 2. dubna 2015

Vyjádření Ministerstva vnitra

Ministerstvo vnitra, odbor veřejné správy, dozoru a kontroly, se zabývalo Vaším podáním ze dne 18. února 2015 ve věci pozastavení privatizace bytových domů ve statutárním městě Brně.

Město Brno bylo požádáno o zaslání nezbytných podkladů a vyjádření. Se zástupci města bylo taktéž za účelem objasnění celé věci uskutečněno osobní jednání a to dne 18. března 2015.

Nejprve si dovoluujeme upozornit, že Ministerstvo vnitra na základě § 123 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), vykonává dozor nad vydáváním a obsahem obecně závazných vyhlášek územních samosprávných celků a usnesení, rozhodnutí a jiných opatření orgánů územních samosprávných celků v **samostatné působnosti**. Dále také vykonává na základě § 129 a násl. zákona o obcích kontrolu výkonu samostatné působnosti svěřené orgánům územních samosprávných celků, při níž zjišťuje, zda jsou při výkonu samostatné působnosti dodržovány orgány územních samosprávných celků zákony a jiné právní předpisy. Z dozoru, resp. kontroly výkonu samostatné působnosti Ministerstva vnitra jsou však některé případy výslovně vyňaty (tzv. kompetenční výlučka), přičemž vyloučeny jsou dle § 124 odst. 6 zákona o obcích mj. případy, kdy došlo k porušení právních předpisů **občanského**, obchodního nebo pracovního práva a případy, kdy jsou dozor nebo kontrola výkonu samostatné působnosti obcí upraveny zvláštním právním předpisem.

Vzhledem k výše uvedenému tak lze říci, že Ministerstvu vnitra přísluší dozor nad zákonností obecně závazných vyhlášek obcí a nad dodržením zejména procesních ustanovení zákona o obcích při přijímání usnesení, rozhodnutí a jiných opatření v samostatné působnosti, popřípadě poskytování metodické pomoci v této věci.

Jakékoli nakládání s obecním majetkem (ať už se jedná o prodej, směnu, darování, pronajímání nebo poskytování jako výpůjčku) spadá zcela do samostatné působnosti obce a to dle § 35 zákona o obcích. Při dispozici se svým majetkem je obec limitována pouze ust. § 38 zákona o obcích, který mimo jiné uvádí, že majetek obce musí být využíván **účelně a hospodárně** v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Ministerstvo vnitra do samostatné



působnosti obce může dle § 7 odst. 1 zákona o obcích zasahovat, jen vyžaduje-li to **ochrana zákona, a jen způsobem, který zákon stanoví**. Při nakládání s obecním majetkem Ministerstvo vnitra zkoumá pouze to, zda obec postupovala v souladu se zákonem, tj. zda záměr o nakládání s obecním majetkem obsahuje všechny zákonem stanovené náležitosti, je řádně a včas vyvěšen na úřední desce obecního úřadu a zda o dispozici s majetkem obce rozhoduje příslušný orgán obce.

Z doložených podkladů města a poskytnutého vyjádření vyplývají následující skutečnosti.

- prodej bytových domů je ve městě Brně realizován dle Pravidel pro prodej bytů, domů a nebytových prostor (dále jen „Pravidla“) schválených zastupitelstvem města dne 4. září 2007.
- prodej některých bytových domů již byl ze strany města Brna zahájen a to zasláním nabídek ke koupi bytů, včetně uvedení podmínek pro jejich koupi.
- zastupitelstvo města na svém zasedání dne 19. prosince 2014 stáhlo připravované „záměry“ prodeje některých bytových domů z programu svého zasedání. Důvody tohoto kroku byly odůvodněny náměstkyní primátora Ing. Liptákovou během diskuze a to tak, že *nová koalice se rozhodla o pozastavení privatizace domů do doby, než budou projednána a schválena nová pravidla pro privatizaci domů*. Usnesení o tom, že by město rozhodlo o pozastavení prodeje veškerých bytových domů, nebo o tom, že se zastupitelstvo města případnými žádostmi o prodej bytových domů nebude zabývat, nebylo přijato. Stejně tak nebylo ze strany zastupitelstva města rozhodnuto o pozastavení účinnosti Pravidel či jejich zrušení.
- usnesením rady města č. RM7/00228 ze dne 13. ledna 2015 došlo ke jmenování pracovní skupiny, jež se má posouzením Pravidel zabývat. Dále pak rada města konstatovala, že *do doby posouzení pravidel nebudou předkládány orgánům města žádné návrhy ke schválení záměrů prodeje nemovitostí, stanovení ceny, podpisu kupních smluv či přeřazení domů ze seznamu domů, které si město ponechá ve svém vlastnictví, do seznamu domů, které budou připravovány k prodeji*.
- dle vyjádření města Brno rada města o pozastavení prodeje nemovitostí informovala všechny zájemce, kteří již závaznou nabídku k prodeji bytů obdrželi.

Z podkladů předložených statutárním městem Brno tak vyplývá, že zastupitelstvo města na zasedání konaném dne 19. prosince 2014 ani na žádném jiném zasedání **nerozhodlo o zneplatnění Pravidel ani o pozastavení privatizace bytových domů**. Zastupitelstvo města pouze rozhodlo o stažení připravovaných bodů, týkajících se prodeje, popř. vyhlášení záměru prodeje, některých bytových domů z programu svého zasedání. Vzhledem ke skutečnosti, že Pravidla byla



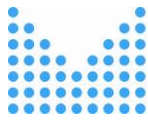
vydána zastupitelstvem města, může tato pravidla zrušit popř. pozastavit jejich účinnost pouze zastupitelstvo města.

Dle vyjádření města bylo účelem přijetí Usnesením rady města RM7/00228 ze dne 13. ledna 2015 omezení *rady města, kdy po přechodnou dobu do vyhodnocení celé situace a předložení návrhu dalšího postupu zastupitelstvu města, nebudou radou předkládány zastupitelstvu návrhy schválení záměrů prodeje nemovitostí.* Použití této formulace, kdy není z usnesení zcela patrné, kterého orgánu se usnesení týká, překračuje dle názoru Ministerstva vnitra pravomoci svěřené radě města. Dle § 85 zákona o obcích rozhoduje o nabytí a převod nemovitých věcí pouze zastupitelstvo obce a žádný orgán obce nemá právo do této pravomoci zastupitelstva zasahovat. Z § 16 odst. 2 písm. g) a f) zákona o obcích také plyne právo občanů obce předkládat zastupitelstvu a radě žádosti, podněty, návrhy apod. Daným usnesením rady města Brno tak nelze omezit právo zastupitelstva města se případnou žádostí o koupi nemovitého majetku zabývat. Vzhledem k tomu, že z vyjádření města vyplývá, že usnesení rady bude na nejbližším jednání zrušeno, nebude prozatím Ministerstvo vnitra vůči němu uplatňovat své dozorové kompetence.

Co se týká samotné změny názoru města na prodej předmětných bytových domů, je třeba uvést následující.

Dle názoru Ministerstva vnitra má rozhodnutí zastupitelstva obce o majetkoprávním úkonu (o uzavření kupní smlouvy) pouze **interní povahu**. Není tedy právním úkonem a nevzniká jím **žádný právní nárok na uzavření smlouvy** (nelze se tedy soudně domoci uzavření kupní smlouvy pouze s odkazem na existenci schváleného, ale nerealizovaného usnesení orgánu obce o prodeji nemovitosti). Toto rozhodnutí proto **může být kdykoli před uzavřením smlouvy zrušeno**. Pokud tedy současné Zastupitelstvo města Brno ustoupilo od záměru prodeje svých nemovitostí, má Ministerstvo vnitra za to, že takové rozhodnutí **je zcela na vůli zastupitelstva města** a nikdo není oprávněn město nutit, aby svůj majetek prodalo. Na druhou stranu je nutno také zohlednit, že dle čl. 13 Pravidel, má „*zastupitelstvo města právo vyjmout ze zveřejněného seznamu dům, který nebude dále předmětem prodeje ve smyslu těchto pravidel. Stane-li se tak po zaslání nabídky ke koupi zájemců, budou jim ze strany města nahrazeny náklady, které jim v této souvislosti prokazatelně vznikly, uplatní-li tento požadavek do 30 dnů od doručení oznámení o vyjmutí domu ze zveřejněného seznamu*“. K uvedenému nelze opomenout ani ustanovení § 1729 odst. 1 a 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění (dále jen „občanský zákoník“), dle kterého „*Dospějí-li strany při jednání o smlouvě tak daleko, že se uzavření smlouvy jeví jako vysoce pravděpodobné, jedná nepoctivě ta strana, která přes důvodné očekávání druhé strany v uzavření smlouvy jednání o uzavření smlouvy ukončí, aniž pro to má spravedlivý důvod. Strana, která jedná nepoctivě, nahradí druhé straně škodu, nanejvýš však v tom rozsahu, který odpovídá ztrátě z neuzavřené smlouvy v obdobných případech*“.

K Vámi položeným dotazům pak uvádíme následující.



Dotaz: Jsou kroky, které učinilo nové zastupitelstvo města Brna ohledně přerušování privatizace posledních domů v souladu s platnou legislativou nebo se jedná o nezákonné jednání?

Odpověď: Rozhodnutí zastupitelstva města o pozastavení privatizace bytových domů nelze považovat za postup rozporný se zákonem. Město jako vlastník daným bytových domů má právo se rozhodnout, zda jejich prodej uskuteční či nikoli. Je však třeba dodat, že dle názoru Ministerstva vnitra se lze v tomto případě bránit soudní cestou.

Dotaz: Může nové zastupitelstvo města nerespektovat rozhodnutí minulého zastupitelstva?

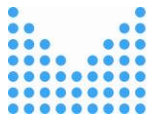
Odpověď: V rámci výkonu samostatné působnosti územního samosprávného celku nelze na orgán obce nahlížet jako na orgán „minulý“ a „současný“. Jedná se stále o jeden nepřetržitě existující orgán obce a to bez ohledu na to, které fyzické osoby jeho činnost aktuálně vykonávají. Zastupitelstvo obce je oprávněno své rozhodnutí měnit či rušit.

Dotaz: Je oprávněný náš požadavek, aby prodej našeho domu proběhl za stávajících Pravidel prodeje, v daných lhůtách a cenách?

Odpověď: Jak již bylo uvedeno, je na vůli zastupitelstva města, zdali bude v prodeji svého nemovitého majetku za stávajících podmínek dále pokračovat. Přestože Pravidla doposud nebyla zrušena, není povinností města majetek prodat. Proti postupu města se však lze bránit soudní cestou (viz níže).

Na základě výše uvedeného tak lze říci, že změna názoru města na prodej bytových domů, nemůže být považována za postup, jenž je v rozporu se zákonem. Ani fakt, že usnesení o pozastavení privatizace bytových domů a zrušení Pravidel nebylo přijato, nemění nic na tom, že město Brno je vlastníkem bytových domů a požívá tak stejných práv jako každý jiný vlastník, tj. právo se rozhodnout jak bude se svým majetkem nakládat. Zájemci o koupi bytových domů, se však svých nároků mohou domoci soudní cestou a to uhrazením náhrady škody, např. v podobě již uskutečněných výdajů (hypotéky) vyplývajících z předchozího kladného postupu města. V tomto případě je však jakýkoli zásah Ministerstva vnitra zákonem vyloučen a jednotliví „poškození“ se svých nároků musí sami domoci u příslušného soudu. K uvedenému je však potřeba dodat, že postup města při privatizaci bytových domů nebyl proveden zcela transparentně. Nepřijetím závazných usnesení o pozastavení privatizace bytových domů způsobilo město nepřehlednost celého procesu prodeje a zavinilo i současně negativní postoj občanů vůči orgánům města.

Ministerstvo vnitra na základě uvedeného zjištění doporučilo městu Brno zrušit část usnesení rady města ze dne 13. ledna 2015. Ministerstvo vnitra dále doporučilo, aby problematika pozastavení prodeje bytových domů byla řádně projednána na zasedání zastupitelstva města a aby všichni zájemci o koupi bytových domů (včetně



všech občanů města) byli v souladu s principem transparentnosti informování o dalším postupu města v této věci.

Co se týká Vašeho doplněného podání ze dne 15. března 2015, ve kterém žádáte o prověření smluv, které město Brno uzavřelo se soukromými firmami za účelem zpracování znaleckých posudků k prodeji bytových domů, si dovoluujeme sdělit, že Ministerstvo vnitra není ze zákona příslušné k posouzení soukromoprávním smluv (viz § 124 odst. 6 zákona o obcích). V této věci Vám proto nemůžeme podat žádné stanovisko. Máte-li však za to, že uzavřením daným smluv město postupovalo v rozporu s § 38 zákona o obcích, tj. s povinností hospodařit se svým majetkem s péčí řádného hospodáře, doporučujeme se v této věci obrátit na příslušný krajský úřad, do jehož kompetence spadá pravomoc přezkoumávat hospodaření územních samosprávných celků (zákon č. 420/2004 Sb., o přezkoumávání hospodaření územních samosprávných celků a dobrovolných svazků obcí, ve znění pozdějších předpisů). V této věci lze také podat podnět Ministerstvu financí, jakožto ústřednímu orgánu státní správy ve věci přezkoumání hospodaření územních samosprávných celků. Co se týká Vašich námitek vůči stanovení výše kupní ceny bytových domů, dovoluujeme si upozornit, že dle § 39 odst. 2 zákona o obcích se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je *v daném místě a čase obvyklá*, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylna od ceny obvyklé musí být zdůvodněna. Uvedené však neplatí u stanovení ceny vyšší než je cena obvyklá. V tomto případě je zdůvodnění odchylky již implicitně obsaženo v evidentní ekonomické výhodnosti dispozice pro obec, a není proto třeba takovou odchylku zvlášť výslovně odůvodňovat. Uzavření kupní smlouvy je však právním úkonem založeným na svobodné vůli smluvních stran, tzn., že s danou výší kupní ceny nemusíte souhlasit.

Je nám líto, že Vám v této věci nemůžeme podat příznivější stanovisko, nicméně jak jsme uvedli výše, Ministerstvo vnitra ani žádný jiný orgán státní správy nemůže město Brno (jakožto vlastníka bytových domů) přinutit, aby svůj majetek prodalo. Přestože jsou nám známy Vaše současné finanční problémy, nemůžeme než doporučit řešit tento spor dohodou s městem, popř. soudní cestou. V případě zrušení Pravidel ze strany zastupitelstva města, doporučujeme postupovat dle uvedeného čl. 13 těchto pravidel, tj. uplatit nárok na úhradu účelně vynaložených nákladů.

Ing. Marie Kostruhová
ředitelka odboru

podepsáno elektronicky

Vyřizuje: Mgr. Hana Zábajnková
tel. č.: 974 816 453
e-mail: hana.zabajnkova@mvcr.cz