



# Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel.: 315 682 901

[www.predboj.cz](http://www.predboj.cz)

[e-podatelna@predboj.cz](mailto:e-podatelna@predboj.cz)

IČ: 00240630

V Předboji dne 12.12.2023

Č.j.: 2379/2023/PRED

## Věc: Posouzení koupě pozemku parc. č. st. 12/1, jehož součástí je stavba s č.p. 66, katastrální území obec Předboj

Při posouzení záměru obce zakoupit

- **pozemek parc. č. St. 12/1**, o výměře 93 m<sup>2</sup> (zapsané v katastru nemovitostí), druh pozemku, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba s č.p. 66**, rodinný dům v části obce Předboj, tak jak je vše zapsáno na LV č. 165, pro katastrální území Předboj, obec Předboj, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ (dále též jen jako „**Předmět převodu**“),

jehož spoluvlastníky jsou **Antonín Cibulka**, Bytem: Hlavní 61, 250 72 Předboj a **Libuše Jelínková**, Bytem: nám. Pod Martinem 133, 277 13 Kostelec nad Labem, je třeba vycházet z níže uvedených povinností.

Obec je povinna dle § 2 odst. 2 zákona o obcích pečovat o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.

V oblasti nakládání s majetkem, je obec vázána § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“), jehož dikce zní: „**Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími se zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku.** Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.“ Z daného ustanovení vyplývá povinnost obce nakládat se svým majetkem, užívat jej a spravovat s péčí řádného hospodáře.

Při posuzování naplňování výše uvedené povinnosti je třeba vždy hodnotit jakoukoliv dispozici s majetkem obce z hlediska její výhodnosti či přínosnosti pro obec. Jako první a základní kritérium, lze považovat kritérium ekonomického přínosu (materiální hledisko). Toto hledisko zákon výslovně stanoví ve svém § 39 odst. 2 ve vztahu k úplatným převodům majetku v podobě (byť nikoli bezvýjimečného) příkazu nepřevádět majetek za cenu nižší, než je cena obvyklá. Dané ustanovení výslovně dopadá pouze na úplatné převody majetku, nicméně, pravidlo o nakládání s majetkem obce za cenu obvyklou vyplývá již ze shora citovaného § 38 odst. 1 zákona o obcích, resp. z požadavku péče řádného hospodáře, a platí proto obecně pro jakékoli úplatné majetkové dispozice. Obec je tedy v zásadě povinna nakládat se svým majetkem za úplatu, která je vzhledem k daným časovým a místním podmínkám obvyklá. Jestliže je dispozice pro obec ekonomicky výhodná, tj. dojde k prodeji za cenu obvyklou nebo dokonce cenu vyšší, lze mít za to, že dotčená povinnost nebyla porušena. To však neznamená, že by obec nemohla disponovat svým majetkem z ekonomického hlediska „méně výhodně“. Cena (či obecněji ekonomická hodnota obcí získaného protiplnění) je totiž pouze prvotním hlediskem pro posouzení výhodnosti majetkové dispozice. Neméně důležitým kritériem je zákonem předvídané plnění úkolů obce a dosahování jejich zájmů. **Jinak řečeno, obec může disponovat majetkem i**



# Obec Předboj

Hlavní 18, Předboj, 250 72 Kojetice u Prahy

Tel.: 315 682 901

[www.predboj.cz](http://www.predboj.cz)

[e-podatelna@predboj.cz](mailto:e-podatelna@predboj.cz)

IČ: 00240630

ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná určitými legitimními („mimoekonomickými“) důvody. Těmito legitimními důvody jsou takové skutečnosti, které souvisí se zájmy obce a potřebami jeho obyvatel (srov. § 2 odst. 2 zákona o obcích). Lze tedy říci, že i když je cena převáděné nemovitosti nižší, než je cena obvyklá, nejde o porušení zákona o obcích, bude-li právní jednání odůvodněno určitými legitimními „mimoekonomickými důvody“. Tyto „mimoekonomické“ důvody odchylky od obvyklé ceny, musejí být reálně dány, to znamená, že s nimi obec musí „počítat“ již při rozhodování o uzavření smlouvy. Zákon o obcích nepožaduje, aby tyto důvody byly deklarovány v přijatém usnesení nebo v zápise z jednání zastupitelstva, nebo aby byly výslovně označeny jako důvody odchylky od ceny obvyklé. **K naplnění požadavků zákona o obcích (ust. § 39 odst. 2) proto postačí, jsou-li důvody odchylky od ceny obvyklé zaznamenány kdekoli v zápise z jednání zastupitelstva nebo v souvisejících dokumentech tak, aby byly kdykoli zpětně prokazatelné.**

Výše uvedené principy, se tedy zcela aplikují, jak pro dispozici s majetkem formou prodeje tak, ale i pro případ koupě majetku.

- Ze znaleckého posudku, číslo **052971 / 2023**, o ceně obvyklé pozemku **parc. č. St. 12/1**, o výměře 93 m<sup>2</sup> (zapsané v katastru nemovitostí), druh pozemku zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je **stavba s č.p. 66**, rod. dům v části obce Předboj, tak jak je vše zapsáno na LV č. 165, pro katastrální území Předboj, obec Předboj, v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Praha – východ, který pro obec zpracoval **Ing. Vladimír LEEB**, K. Tájka 1503/B, IČO: 10221310, 250 01 Brandýs nad Labem-Stará Boleslav, tel. 326904075, vyplývá cena obvyklá ve výši **1.240.000Kč**.

Kupní cena sjednaná mezi obcí a podílovými spoluvlastníky činí **1.400.000 Kč**, což je rozdíl oproti ceně stanovené znaleckým posudkem ve výši **160.000Kč**.

#### Obec musí při posuzování mimoekonomických důvodů vzít v úvahu:

- **Charakter stavby a její umístění v obci.**
- **Množství obdobných nabídek, resp. vůbec existujících obdobných nabídek.**
- **Nedostatek jakýchkoliv vhodných prostor ve vlastnictví obce, jež by umožnily vybudování zázemí pro osoby, jež si nedokáží bytovou potřebu zajistit jinak.**
- **Zkušenost z okolních obcí, kdy došlo v důsledku mimořádné události (např. požár) k případy, kdy rodina s malými dětmi přišla o své bydlení a obrátila se s žádostí na obec.**
- **Dlouhodobě jsou ceny nemovitostí v naší obci velmi vysoké a sehnání budovy v nižších jednotkách milionů je velmi problematické (2-3 Mil).**
- **Pro zamýšlené účely – vybudování dvou obecních bytových jednotek je dům a pozemek naprosto dostatečný.**
- **Závěrem lze konstatovat, že obec v tomto směru, shledává kupní cenu ve výši 1.400.000Kč jako přiměřenou, pro obec výhodnou a v souladu se zájmy obce a jejích obyvatel.**