

Obec Staré Křečany

Děčín, dne 1.2.2024

Stanovisko k procesu schválení pachtu pozemku p.č. 4646, k.ú. Staré Křečany

Obec Staré Křečany schválila záměr propachtování celkem 9 pozemků, vč. pozemku p.č. 4646, k.ú. Staré Křečany. Záměr schválil starosta obce. Obec poté záměr po zákonnou dobu zveřejnila na úřední desce a v souladu s interními pravidly obce¹ vybrala komise obce pro posouzení a hodnocení nabídek jako nejvýhodnější nabídku ke sjednání pachtu pozemku p.č. 4646, k.ú. Staré Křečany, nabídku Petra Maxina, kdy jako druhá nabídka v pořadí byla určena nabídka Petra Brabence.

Obec poté obdržela nabídku Petra Brabence na směnu pozemku p.č. 4646, k.ú. Staré Křečany za pozemek pana Brabence.

V obci není zřízena rada obce.

Pravomoc k:

- rozhodování o vyhlášení záměru propachtování pozemku
- schválení samotného pachtu (dle došlých nabídek zájemců)

má ze zákona starosta obce.

Zastupitelstvo obce si však může dle § 84 odst. 4 zákona o obcích vyhradit rozhodování o schvalování samotného pachtu, což se v obci zjevně stalo, neboť:

- ve zveřejněném záměru (5.10.2023) je uvedeno, že se zveřejňuje záměr propachtování pozemku za podmínek schválených Zastupitelstvem obce Staré Křečany, což vykládám tak, že o výběru pachtýře a podmínkách nájmu v obci rozhoduje právě zastupitelstvo;
- o pachtech (i nájmech) rozhodovalo v minulosti v obci Staré Křečany zastupitelstvo, nikoli starosta.

Zastupitelstvo obce na zasedání dne 26.10.2023 ve věci nájmu pachtu pozemku p.č. 4646, k.ú. Staré Křečany, nerozhodlo auložilo obci provést právní doložku, zda z žadatelů nebyl nikdo poškozen na svých právech, zda je možno odstoupit od záměru pachtu ke směně pozemků a zda je vše v souladu se zákonem o obcích.

Dle ust. § 38 odst. 1 zákona o obcích musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinností stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Obec vede účetnictví podle zákona o účetnictví.

Obec Staré Křečany, resp. její orgán (zastupitelstvo) je oprávněna nyní zvolit, zda pozemek propachtuje vítězi výběrového řízení panu Maxinovi a nebo jednání o pachtu ukončí a zahájí proces směny pozemku žadateli Brabencovi a nebo dokonce vyzve (záměrem) veřejnost k předložení nabídek koupě pozemku. Obec je tak oprávněna odstoupit od záměru pachtu.

Tímto postupem nebudou osoby zúčastněné na procesu propachtování pozemku, zejm. pan Maxin, poškozeni, neboť je to právě a jedině zastupitelstvo, komu v této věci náleží "poslední slovo" v podobě schválení pachtu, o čemž byl navíc pan Maxin předem (v záměru) informován. Zastupitelstvo je současně povinno v případě doručení nabídky směny, proces pachtu přerušit a posoudit ekonomické výhody pachtu a směny a vybrat nabídku výhodnější.

¹ Pravidla postupu ve věci pachtu a pronájmu nemovitých věcí v majetku obce Staré Křečany

Klíčové pro rozhodnutí obce je pak porovnání ekonomických výhod obou uvedených variant, neboť jak plyne z ust. § 38 odst. 1 obec je povinná se svým majetkem nakládat účelně a hospodárně.

Navrhuji proto, aby si obec provedla interní šetření a popsala výhody a nevýhody pachtu na jedné straně a výhody a nevýhody směny na straně druhé, tyto kategorie porovnala a poté se rozhodla, zda pozemek propachtuje panu Maxinovi a nebo ukončí proces hledání pachtýře.

Ve věci bude nutné v rámci interního šetření opatřit znalecký posudek k ocenění obou pozemků, aby obec měla znalcem garantovanou informaci o jejich obvyklé ceně, jež bude tvořit jedno z hlavních kritérií posouzení směny. Při rozdílu v cenách v neprospěch obce je možné tento doplatit v penězích.

Současně si dovoluji doporučit, aby obec (pokud ukončí proces hledání pachtýře) neomezila záměr případné ztráty vlastnictví k pozemku toliko na směnu za pozemek p. Brabence, ale aby záměr zveřejnila pro jakoukoli jinou směnu a dále i pro prodej. Obec tak podstatně rozšíří okruh možných nabídek a je možné, že někdo dá nabídku, jež bude výhodnější než stávající nabídka p. Brabence, např. nabídne ke směně výhodnější pozemky a nebo nabídne (např. pan Maxin ?) vysokou kupní cenu.

Pokud se obec rozhodne, že pozemek nepropachtuje a bude chtít pozemek směnit (prodat), navrhuji, aby zastupitelstvo obce přijalo tato samostatná usnesení:

1. Zastupitelstvo obce Staré Křečany rozhodlo o ukončení procesu k propachtování pozemku p.č. 4646, k.ú. Staré Křečany dle oznámení o záměru zveřejněném na úřední desce obce Staré Křečany.
2. Zastupitelstvo obce Staré Křečany schvaluje zveřejnění záměru směnit či prodat pozemek p.č. 4646, k.ú. Staré Křečany.

V případě dotazů mi neváhejte zatelefonovat na tel. č. 777164825

S pozdravem

Mgr. Aleš Podrábský, advokát, i.s.

Mgr. Narcis Tomášek