



Obec Horní Kozolupy
Obecní úřad Horní Kozolupy

Se sídlem Horní Kozolupy 67, 349 52 Konstantinovy Lázně, zastoupený starostou obce
Ing. Karlem Niederhafnerem
IČO 00573736
DIČ CZ573736

Váš dopis zn./ze dne
12.12.2024

Naše č.j.:
01285/24/OÚ

Vyřizuje:
Ing. Niederhafner

Horní Kozolupy
27.12.2024

Žádost dle zákona 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

Vážený pane magistře,

Tímto zasíláme odpovědi na požadované informace v žádosti ze dne 12.12.2024.

1. Jaký orgán obce rozhodl o záměru propachtovat pozemky? Pošlete případně listiny toto prokazující. Sdělte, na základě jakého předpisu o tomto záměru mohl příslušný orgán rozhodnout. Pokud se nejedná o obecně závazný právní předpis, zašlete znění příslušného předpisu účinného v okamžiku, kdy byl daný záměr schválen (či o tomto záměru bylo rozhodnuto).

*Odpověď: V souladu s judikaturou Nejvyššího soudu (např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 5. května 2010, sp. zn. 28 Cdo 1383/2010) se v případě samotného záměru obce nejedná o právní jednání, tj. přijetí ani zveřejnění záměru samo o sobě nevyvolává právní následky, nezakládá povinnost orgánů obce rozhodnout o záměru a tak nezakládá ani nárok na uzavření smlouvy. S ohledem na výše uvedené nemusí zveřejnění záměru pachtu nemovité věci ze strany obce předcházet rozhodnutí příslušného orgánu obce o schválení zveřejnění záměru. (např. usnesení Nejvyššího soudu ze dne 13. března 2007, sp. zn. 30 Cdo 2452/2006). Ministerstvo vnitra České republiky se v tomto směru přiklání k názoru, že zveřejnění záměru je nutné považovat za výkon nevyhrazené pravomoci rady obce podle § 102 odst. 3 Zákona, resp. v případě obcí, ve kterých není volena rada, za **pravomoc starosty obce** (podle právní úpravy podle publikované judikatury a výkladové praxe ministerstva vnitra z roku 2010, str. 35.). V tomto případě byl na základě rozhodnutí starosty obce ze dne 28.11.2024 zveřejněn záměr pachtu pozemků na úřední desku dne 29.11.2024. Toto rozhodnutí zasíláme v příloze.*

2. V případě, že záměr nebyl schválen zastupitelstvem obce, sdělte důvod tohoto postupu. Případně sdělte, zda vedení obce zjišťovalo názor zastupitelů, kteří budou muset uzavření konkrétních pachtovních smluv schvalovat.

Odpověď: Důvod tohoto postupu je uveden v odpovědi bodě 1. Starosta obce nezjišťoval názor zastupitelů. A to jednak z důvodu, že na pozemcích, které jsou předmětem uvedeného

*záměru končí doba trvání nájmu dne 31.12.2024 a jednak proto, že je starosta obce povinen postupovat dle zákona o obcích. Nakládání s obecním majetkem je primárně upraveno v § 38 a násl. zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů. Povinnost péče řádného hospodáře pak představuje povinnost zastupitelů a starostů jednat vždy tak, aby obci nevznikala škoda, aby byl chráněn její majetek a aby byl tento majetek spravován účelně a hospodárně. Protože doba nájmu pozemků skončí dne 31.12.2024, bylo třeba zajistit, aby o tento majetek bylo naloženo s péčí řádného hospodáře. Obec si zjistila ceny pachtů v místě a čase obvyklé a učila minimální cenu pachtu tak, byla výhodná **pro obec**. Dle ustanovení § 39 odst. 1 a 3 zákona o obcích platí, že **je třeba vždy zveřejnit záměr obce** v případě zájmu propachtovat **hmotnou nemovitou věc**.*

3. Sdělte, na základě jakého titulu propachtovává obec pozemky v okrese Třebíč (k.ú. Slavice), když náhledem do KN některé pozemky v tomto katastrálním území neexistují a ostatní jsou ve vlastnictví jiných osob (odlišných od obce Horní Kozolupy).

Odpověď: Obec zveřejnila záměr pachtu dle § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Může zveřejnit záměr pachtu jen na majetek, který je v jejím vlastnictví. Jedná se o katastrální území Slavice u Horních Kozolup. Ze záměru je zcela zřejmé, že obec hodlá propachtovat pozemky nacházející se na jejím území, mj. i pozemky nacházející se v její místní části Slavice. Tento název je pro předmětnou místní část standardně používán v obecné mluvě a také v existujících pachtovních či nájemních smlouvách včetně smlouvy, kterou spolu uzavřeli obec a žadatel. Celý oficiální název katastrálního území zní „Slavice u Horních Kozolup“. Neuvedení celého názvu pak lze považovat za chybu v psaní (viz. per analogiam § 18 odst. 5 správního řádu), která nemá vliv na řádné zveřejnění záměru, neboť navzdory ní je každému potenciálnímu zájemci zřejmé, jakých pozemků se záměr týká (i vzhledem k žadatelem uvedeným skutečnostem, že v katastrálním území Slavice v okrese Třebíč pozemky s příslušnými parcelními čísly buď neexistují, nebo nejsou ve vlastnictví obce).

4. Sdělte, z jakého důvodu byla dne 29.11.2024 zveřejněna spolu se záměrem další dokument označený „Příloha č. 3 - Popis opatření pro ochranu půdy“. Z obsahu záměru nevyplývá, že tento by měl (vyjma vzoru pachtovní smlouvy) obsahovat jinou přílohu, vyjma toho daný dokument je označen jako příloha č. 3 (a nemůže se tedy ani jednat o přílohu pachtovní smlouvy).

Odpověď: Přílohou záměru je vzor pachtovní smlouvy. Popis opatření pro ochranu půdy je přílohou tohoto vzoru pachtovní smlouvy. Jeho formální číselné označení nemá, na rozdíl od jeho obsahu, žádný vliv na zamýšlenou úpravu právních vztahů mezi obcí a pachtýřem a v rámci uzavíraných smluv bude odpovídajícím způsobem upraveno.

5. Sdělte, zda zájemce o propachtování pozemků uvedených v záměru musí uzavřít pachtovní smlouvu na všechny pozemky uvedené v záměru, popřípadě je možné projevit zájem o propachtování pouze některých pozemků.

Odpověď: Zveřejněný záměr pachtů pozemků nevyklučuje uzavření pachtovní smlouvy na všechny pozemky uvedené v záměru dohromady, po jednotlivých katastrech nebo jednotlivě.

Zájemci mohou podat nabídku na propachtování libovolného souboru v záměru uvedených pozemků, není tedy nutné, aby projevili zájem o všechny pozemky.

Lze předpokládat, že zájemci projeví zájem o propachtování pozemků, které společně tvoří hospodářský celek, a pro všechny nabídnou shodnou cenu a shodný způsob hospodaření. V teoretické rovině nicméně není vyloučeno, aby nabídli pro různé pozemky různou cenu a různý způsob hospodaření – v takovém případě bude na základě stanovených kritérií posuzována nabídka na každý pozemek zvlášť.

6. Pokud je možné žádat o propachtování pouze nějakých pozemků, pak sdělte, zda mají být informace o ceně a o způsobu hospodaření uvedeny pro každý pozemek zvlášť, popřípadě pro všechny pozemky společně, a to jako cena celková?

Odpověď: Informace o ceně a o způsobu hospodaření mohou být uvedeny pro každý pozemek zvlášť, popřípadě pro všechny pozemky společně.

7. V případě, že je zapotřebí uvádět hodnoty pro každý pozemek jednotlivě, pak sdělte, zda bude obec posuzovat nabídku pro každý jednotlivý pozemek zvlášť?

Odpověď: Obec může posuzovat nabídky dle hodnocení uvedené ve zveřejněném záměru zvlášť i jako celek.

8. V případě, že je zapotřebí uvádět hodnoty pro každý pozemek jednotlivě, pak sdělte, zda uváděná hospodářská opatření (např. osevň plán) se mají vztahovat také ke každému jednotlivému pozemku.

Odpověď: Hospodářská opatření se mohou uvést pro každý pozemek jednotlivě.

9. V případě, že má být uvedena cena souhrnná za všechny pozemky, pak sdělte, jakým způsobem bude rozhodnuto o vítězném uchazeči, pokud bude zájem o propachtování jednoho pozemku ze strany vícero uchazečů.

Odpověď: Podmínky hodnocení nabídek jsou výstižně uvedeny v záměru pachtu pozemků na předposlední straně. Lze předpokládat, že zájemci projeví zájem o propachtování pozemků, které společně tvoří hospodářský celek, a pro všechny nabídnou shodnou cenu a shodný způsob hospodaření. V teoretické rovině nicméně není vyloučeno, aby nabídli pro různé pozemky různou cenu a různý způsob hospodaření – v takovém případě bude na základě stanovených kritérií posuzována nabídka na každý pozemek zvlášť.

10. Jestliže je dle návrhu pachtovní smlouvy možné, aby propachtovatel i pachtýř vypověděli pachtovní smlouvu bez udání důvodu s 12ti měsíční výpovědní lhůtou, jak je zajištěno, že pachtýř dodrží veškeré své (víceleté) závazky, které uvedl ve své nabídce (např. setí meziplovin za poslední 3 roky, dodávka hnojiv minimálně za 5 let apod). Pokud by tyto závazky pachtýř uvedl ve své nabídce, díky čemuž by byla jeho

nabídka hodnocena jako nejlepší a posléze smlouvu vypověděl a daným závazkům nedostál, mělo by to zásadní vliv na spravedlnost výběru vítězného uchazeče.

Odpověď: Právo obou stran vypovědět pacht ujednaný na dobu neurčitou v dvanáctiměsíční výpovědní době stanoví kogentní ustanovení § 2347 nového občanského zákoníku. Pokud by pachtýř nedostál svým závazkům, může na jeho straně vzniknout odpovědnost za škodu vůči obci ve smyslu § 2909 a následujících nového občanského zákoníku.

11. Sdělte, a to u všech pozemků, jakým způsobem je zajištěn přístup k těmto pozemkům (náhledem do katastru nemovitostí bylo zjištěno, že některé pozemky nesousedí s veřejnou komunikací ve vlastnictví obce či kraje).

Odpověď: Přístup k pozemkům bude zajištěn stejně jako doposud se všemi současnými nájemci. Je to svobodné rozhodnutí pachtýře, jestli si chce takové pozemky pronajmout. Z důvodů uvedených žadatelem v žádosti lze předpokládat, že zájemci projeví zájem o propachtování pozemků, které společně tvoří hospodářský celek a tento celek je napojený na pozemní komunikaci. Pokud by mělo dojít k propachtování pozemku či souboru pozemků, které na pozemní komunikaci napojeny nejsou, určitému zájemci, je na jeho odpovědnosti si přístup na pozemky zajistit, případně může svoji nabídku odvolat.

12. Je možné, aby došlo k propachtování pozemků, k nimž nebude zajištěn přístup?

Odpověď: Je to svobodné rozhodnutí pachtýře, jestli má zájem si pozemky bez přístupu pronajmout. Z důvodů uvedených žadatelem v žádosti lze předpokládat, že zájemci projeví zájem o propachtování pozemků, které společně tvoří hospodářský celek a tento celek je napojený na pozemní komunikaci. Pokud by mělo dojít k propachtování pozemku či souboru pozemků, které na pozemní komunikaci napojeny nejsou, určitému zájemci, je na jeho odpovědnosti si přístup na pozemky zajistit, případně může svoji nabídku odvolat.

13. Sdělte, a to u všech pozemků, jakým způsobem jsou aktuálně využívány.

Odpověď: Většina pozemků je předmětem nájemních smluv uzavřených ještě podle občanského zákoníku č.40/1964 Sb.

14. Sdělte, zda a popřípadě jakým způsobem obec zohledňovala obecné podmínky pro přidělování zemědělských dotací (např. povinnost hospodařit na pozemcích po dobu 5 let pod ztrátou nároku na obdržení dotací). Toto vysvětlíte zejména s ohledem na možnost obce vypovědět uzavřenou pachtovní smlouvu kdykoliv s 12ti měsíční lhůtu.

Odpověď: Obec není žádným zákonem ani vyhláškou povinna zohledňovat jakékoliv podmínky pro přidělování jakékoliv dotace z českých nebo jiných zdrojů. Obec není zemědělským podnikatelem a tím pádem nemusí splňovat žádné podmínky pro přidělování zemědělských dotací. Pokud využívá zemědělské dotace kdokoliv z pachtýřů, je za plnění jejich podmínek odpovědný sám.

15. V textu záměru je uvedeno: „V nabídce uveďte, která z hospodářských opatření uvedených v tabulce budete realizovat, a výši minimálního pachtovného 5 000 Kč bez DPH /hektar / rok.“ Z jakého důvodu vyzýváte zájemce, aby uvedli výši pachtovného v částce 5.000,- Kč bez DPH? Pouze pro úplnost uvádím, že uchazeči nejsou vyzýváni k nabídce pachtovného, které musí činit minimálně 5.000,- Kč/ha/rok. Jedná se o zásadní formulační rozdíl!

Odpověď: Obec připouští v citované pasáži určitou formulační neobratnost, osoba průměrného rozumu však navzdory ní jednoznačně pochopí úmysl obce stanovit minimální pachtovné na 5000 Kč za hektar a rok (stanovení povinnosti všem zájemcům uvést v nabídce shodnou výši pachtovného a současné stanovení výše pachtovného jako jednoho z kritérií pro hodnocení nabídek by postrádalo smysl).

16. Uveďte, jakým způsobem budou hodnoceny nabídky dvou uchazečů, pokud jeden nabídne lepší cenu a druhý dosáhne vyššího bodového ohodnocení při posouzení hospodářských opatření. Pouze pro úplnost uvádím, že v záměru není nikde uvedeno, že se bodová hodnocení sčítají a celkový součet bodů představuje podklad pro hodnocení nabídky (což je obvyklý postup).

Odpověď: Podmínky hodnocení nabídek jsou výstižně uvedeny v záměru pachtu pozemků na předposlední straně záměru. Ze záměru jednoznačně vyplývá, že nabídky budou hodnoceny podle dvou kritérií s váhou 50 %, takže je mimo jakoukoliv pochybnost, že pro účely celkového vyhodnocení (100 %) se bodová hodnocení sčítají.

17. Jestliže má zájemce ve smlouvě prohlásit, že si před uzavřením této smlouvy pozemky prohlédl a seznámil se s jejich stavem. Sdělte, zda bude organizována společná prohlídka jednotlivých pozemků. Pokud nikoliv, pak prosím sdělte, zda u pozemků, které nemají přístup na veřejnou komunikaci, je zajištěna možnost průchodu a průjezdu přes pozemky ve vlastnictví třetích osob. Pokud tato možnost není, pak sdělte, jakým způsobem mají uchazeči možnost si ověřit stav propachtovávaných pozemků. Popřípadě potvrďte, že obec trvá na prohlášení propachtovatele o tom, že se s pozemky seznámil, ačkoliv mu to obec neumožnila.

Odpověď: Prohlídka jednotlivých pozemků organizovaná obcí nebude a není povinnost obce společné prohlídky pozemků uvedených v záměru pachtu organizovat. Stav těchto pozemků je všeobecně znám a jejich bonita je dohledatelná v katastru nemovitostí. Je na odpovědnosti každého zájemce, aby si pozemky prohlédl a seznámil se s jejich stavem (obec rozhodně toto neznemožňuje a ani nemá žádnou možnost tak učinit).

18. Prosím předložte znění pachtovní smlouvy, která bude obsahovat i povinnosti pachtýře (odst. 6.3. a 6.4. smlouvy), popřípadě sdělte, jakým způsobem budou tyto povinnosti do smlouvy doplněny

Odpověď: Čl. 6 odst. 3 a 4 smlouvy budou doplněny před jejím podpisem na základě toho, k jakým hospodářským opatřením se ve své nabídce zaváže zájemce, jehož nabídka bude vybrána k uzavření smlouvy.

19. Z jakého důvodu je bodově zvýhodňováno obdělávání pozemků po vrstevnicích, když se, dle názoru žadatele, jedná o zcela přežitý způsob obdělávání půdy. Popřípadě uveďte, dle jakých doporučení je tento způsob obhospodařování hodnocen jako optimální či jako doporučovaný.

Odpověď: *Protierozní vliv obdělávání půdy po vrstevnicích je v oboru zemědělství naprostou obecně nezpochybňovanou notorií. Toto obdělávání je bodově zvýhodňováno z důvodu protierozní ochrany a tento způsob obdělávání byl obci konzultován a doporučen pracovníky Ministerstva zemědělství. Dále tento způsob hospodaření prosazuje kromě Ministerstva zemědělství také Zemědělský svaz ČR, OSPZV-ASO ČR, Evropský parlament v rámci opatření společné zemědělské politiky, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích. Jestliže tento způsob hospodaření zpochybňujete, tak doložte, jaký vhodnější způsob obdělávání má Váš klient na mysli. A zároveň i žádáme o uvedení odborných zdrojů, které tento názor jednoznačně obhájí.*

S pozdravem.

Ing. Karel Niederhafner
starosta obce

Příloha:

- Rozhodnutí starosty obce zveřejnění záměru pachtu pozemků ze dne 28.11.2024
- Vzor pachtovní smlouvy