

Připomínky zastupitele Zdeňka Dufka k záměru pronájmu pozemku okolo obecní chaty

Předložený návrh nepovažuji za připravený tak, aby o něm mohlo zastupitelstvo odpovědně rozhodovat. Současně se domnívám, že v této chvíli není žádný věcný důvod, proč by městská část měla tento pozemek nyní pronajímat, a už vůbec ne způsobem, který může jeho využití zablokovat téměř na celé následující volební období. Navrhuji proto, aby se záměr pronájmu pozemku p. č. 77/2 neschvaloval a aby o dalším využití tohoto pozemku rozhodovalo až nové zastupitelstvo vzešlé z komunálních voleb.

Nejprve považuji za nutné vyjasnit samotnou pravomoc k rozhodování. Městská část Brno-Útěchov nemá radu. Podle zákona o obcích platí, že v obci, kde se rada nevolí, vykonává pravomoc rady starosta, nestanoví-li zákon jinak. Pronájem nemovité věci není standardně pravomocí vyhrazenou zastupitelstvu. Zastupitelstvo si sice může podle zákona vyhradit další pravomoc v samostatné působnosti, avšak podle mé znalosti si Zastupitelstvo MČ Brno-Útěchov pravomoc schvalovat nájemní smlouvy ani rozhodovat o pronájmech tohoto typu nevyhradilo. Předložený návrh usnesení navíc žádné takové vyhrazení pravomoci neobsahuje.

Vzniká proto zásadní otázka: proč je tento bod zastupitelstvu vůbec předkládán? Pokud má o pronájmu podle zákona rozhodovat starosta při výkonu pravomoci rady, pak není v pořádku, aby bylo zastupitelstvo stavěno do role jakési politické pojistky nebo formálního krytí rozhodnutí, které má činit starosta. Pokud naopak má rozhodovat zastupitelstvo, pak musí být nejprve jasně řečeno, že si tuto pravomoc výslovně vyhrazuje, a musí být také jasné, zda si vyhrazuje pouze schválení záměru, nebo i následný výběr nájemce a schválení samotné nájemní smlouvy. Nic takového z materiálu nevyplývá.

Žádám proto starostu, aby před hlasováním výslovně odpověděl, kdo má podle jeho výkladu následně vybrat nájemce a kdo má schvalovat nájemní smlouvu. Pokud má rozhodovat starosta, pak ať to veřejně řekne a nečiní ze zastupitelstva orgán, který nese politickou odpovědnost za rozhodnutí, k němuž nemá dostatečné podklady ani jasně vymezenou pravomoc. Pokud má rozhodovat zastupitelstvo, žádám o uvedení usnesení, kterým si tuto pravomoc vyhradilo.

Druhá zásadní výhrada se týká neurčitosti a netransparentnosti samotného záměru. Zákon o obcích vyžaduje zveřejnění záměru pronajmout nemovitou věc proto, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Aby toto ustanovení mělo reálný smysl, musí být záměr formulován tak, aby zájemci věděli, co se nabízí, za jakých podmínek, k jakému účelu a podle čeho budou jejich nabídky posuzovány.

Předložený záměr však tyto základní informace neobsahuje. Neobsahuje účel nájmu. Neobsahuje minimální nájemné. Neobsahuje způsob podávání nabídek. Neobsahuje lhůtu pro podání nabídek nad rámec samotného zákonného zveřejnění. Neobsahuje hodnoticí kritéria. Neobsahuje informaci, zda bude rozhodovat cena, účel využití, dosavadní vztah k nemovitosti, kvalita péče o pozemek, vazba na rekreační objekt, nebo jiná kritéria. Neobsahuje ani informaci, kdo bude nabídky vyhodnocovat.

Takto zveřejněný záměr podle mého názoru nevytváří férové a přezkoumatelné prostředí. Zájemci nemohou podat srovnatelné nabídky, protože nevědí, podle čeho mají soutěžit. Veřejnost nemůže předem kontrolovat, zda jsou podmínky nastaveny rovně. A zastupitelé nemohou ověřit, zda městská část skutečně postupuje hospodárně. U obecního majetku přitom nestačí říci, že se „něco zveřejní“. Je třeba postupovat tak, aby bylo doložitelné, že městská část chrání svůj majetek, jedná účelně a hospodárně a nevytváří předem nečitelný prostor pro výběr konkrétního nájemce.

Připomínám, že podle § 38 odst. 1 zákona o obcích musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu se zájmy obce a obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Zastupitelé by si měli uvědomit, že i když se v tomto bodě formálně schvaluje „jen“ záměr, fakticky jde o první krok k nakládání se svěřeným majetkem. Každý zastupitel by proto měl k tomuto rozhodnutí přistupovat s péčí řádného hospodáře. Neměli bychom schvalovat neurčitý záměr jen proto, že je předložen starostou. Naopak bychom měli trvat na tom, aby před jakýmkoli rozhodnutím byly jasné podmínky, účel, cena, kritéria a odpovědnost za další postup.

Za další významný nedostatek považuji to, že materiál nevysvětluje režim svěřeni pozemku městské části. Podle informací, které mám k dispozici, je pozemek p. č. 77/2 svěřen městské části za účelem rodinné rekreace. Tato skutečnost však v návrhu záměru uvedena není. Přitom nejde o detail. Pokud je pozemek svěřen za určitým účelem, musí být tento účel při nakládání s pozemkem respektován a měl by být uveden i ve zveřejněném záměru. Záměr přitom pouze říká, že se pronajímá zahrada, ale neříká, že jde o pozemek související s rekreačním objektem a že jeho funkční a právní režim může být vázán právě na účel rodinné rekreace.

Samotné průvodní sdělení přitom uvádí, že dosavadní nájem zahrnoval stavbu pro rodinnou rekreaci č. ev. 17 na pozemku p. č. 253 a související pozemek p. č. 77/2. Materiál dále uvádí, že rekreační objekt je ve špatném stavebně-technickém stavu, neumožňuje další užívání a vyžaduje celkovou rekonstrukci, případně má být rozhodnuto, že se s objektem naloží jinak. To je přesně důvod, proč se nyní nemá samostatně pronajímat zahrada na několik let dopředu. Jestliže se teprve má rozhodnout o budoucnosti rekreačního objektu, nemá být související pozemek vytržen z celkového řešení a zatížen nájemním vztahem až do roku 2029.

Materiál je navíc vnitřně rozporný v základním údaji. V návrhu usnesení se uvádí pronájem do 31. 12. 2029. V průvodním sdělení je ale uvedeno, že doba nájmu je navržena do 30. 6. 2029. To není nepodstatný překlep. Doba nájmu je jedna ze základních podmínek záměru. Zastupitelé a veřejnost mají vědět, o čem se má rozhodovat. Pokud jeden materiál uvádí dvě různá data, není způsobilý ke schválení.

Za mimořádně důležité považuji také časové hledisko. Jsme několik měsíců před komunálními volbami. Nové zastupitelstvo bude mít mandát občanů rozhodovat o dalším rozvoji městské části, včetně využití obecního a svěřeného majetku. Pronájem pozemku do konce roku 2029 by však fakticky předurčil využití tohoto pozemku téměř na celé následující volební období. Přitom nejde o havarijní stav, nejde o nezbytnou službu pro občany, nejde o situaci, kdy by městské části hrozila škoda, pokud nerozhodne právě dnes. Není zde žádný objektivní důvod spěchat.

Naopak existují dobré důvody nespěchat. Je třeba nejprve rozhodnout, co bude s rekreačním objektem č. ev. 17. Je třeba ověřit účel svěřeni pozemku městské části. Je třeba zvážit, zda má být pozemek využíván samostatně, nebo jako součást širšího řešení rekreačního objektu. Je třeba připravit transparentní podmínky případného pronájmu. A především je třeba nechat takové rozhodnutí na novém zastupitelstvu, které bude mít čerstvý mandát od občanů.

Připomínám také zkušenost s nájemní smlouvou na pronájem restaurace ve sportovním areálu. Už tam vznikly pochybnosti kolem postupu, zveřejnění záměru, předkládání věci zastupitelstvu, rozsahu pronajímáných prostor, podmínek nájmu a prodlužování smlouvy. Už tam jsem upozorňoval, že pronájmy obecního majetku nemají být řešeny netransparentně, bez jasných podmínek a bez předem zveřejněných kritérií. Nyní se bohužel rýsuje podobný postup: nejasná pravomoc, neurčitý záměr,

chybějící kritéria, chybějící účel, rozporná doba nájmu a navíc nyní snaha zafixovat stav na skoro celé příští volební období.

Nevidím důvod, proč bychom měli tuto chybu opakovat. Pokud starosta vykonává pravomoc rady a má za to, že o pronájmech rozhoduje on, pak ať tak činí se vší odpovědností a nenutí zastupitelstvo schvalovat neurčitý a nedostatečný materiál. Pokud má být o takto významném nakládání s majetkem rozhodováno politicky zastupitelstvem, pak je třeba nejprve jasně vyhradit pravomoc zastupitelstvu a připravit řádný, úplný a transparentní materiál.

Z těchto důvodů navrhuji, aby zastupitelstvo záměr pronájmu pozemku p. č. 77/2 neschválilo. Současně navrhuji, aby městská část v tuto chvíli pozemek nepronajímala a ponechala rozhodnutí o jeho dalším využití až na nové zastupitelstvo. Do té doby by měl být připraven řádný podklad, který bude obsahovat zejména:

- doklad o svěření pozemku městské části, včetně účelu svěření a rozsahu dispozičních práv;
- vyjasnění, zda má o pronájmu rozhodovat starosta, nebo zastupitelstvo;
- případné výslovné vyhrazení pravomoci zastupitelstvu, pokud má být o pronájmech obecního majetku rozhodováno kolektivně;
- návrh budoucího využití pozemku ve vazbě na rekreační objekt č. ev. 17;
- jednoznačnou dobu případného nájmu;
- účel nájmu odpovídající účelu svěření;
- minimální nájemné nebo řádné odůvodnění, proč nemá být stanoveno;
- způsob podávání nabídek;
- hodnoticí kritéria;
- informaci, kdo bude nabídky vyhodnocovat a kdo ponese odpovědnost za výběr nájemce.

Do doby, než budou tyto otázky vyjasněny, je podle mého názoru jediným odpovědným postupem tento záměr neschválit a pozemek nepronajímat.

Návrh usnesení:

„ZMČ Brno-Útěchov neschvaluje záměr pronajmout pozemek p. č. 77/2 v k. ú. Útěchov u Brna a doporučuje ponechat rozhodnutí o dalším využití pozemku až na nové zastupitelstvo městské části vzešlé z komunálních voleb v roce 2026.“