

Veřejný ochránce práv

Údolní 39, 602 00 Brno

tel: (+420) 542 542 888, fax: (+420) 542 542 112

e-mail: podatelna@ochrance.cz, www.ochrance.cz

Vážený pan
Mgr. Martin Zbořil
advokát
Advokátní kancelář
Komenského 256/23
500 03 Hradec Králové

Naše značka
4485/2014/VOP/DV

Datum
29. července 2014

Vážený pane magistře,

z pověření veřejné ochránkyně práv Mgr. Anny Šabatové, Ph.D., odpovídám na podání, které Vaším prostřednictvím podala společnost S&CH TRADE CZ, s. r. o. (dále „stěžovatel“). V podnětu stěžovatel žádá o prověření hospodaření a výkonu činnosti města Chrudim. Konkrétně si stěžuje na to, že v roce 2010 od města Chrudim zakoupil pozemky p. č. 8/1 a 8/3 v katastrálním území Vlčnov u Chrudimi se záměrem na nich vybudovat nový areál. Následně, když od svého záměru upustil, město Chrudim provedlo změnu územního plánu a pozemky původně určené pro průmyslovou výstavbu změnilo na ochrannou zeleň. Když se stěžovatel na město Chrudim obrátil se žádostí o kompenzaci, konkrétně požádal o zpětný odkup pozemků, neuspěl.

Ochránkyně stěžovateli v jeho věci nemůže být nápomocna. Důvodem není neochota se věcí zabývat, ale nedostatek působnosti. Podle zákona o veřejném ochránci práv¹ se působnost ochránkyně vztahuje na orgány obcí, jen pokud vykonávají státní správu (tzv. přenesená působnost). Ochránkyně, vzhledem k právu na samosprávu územně samosprávných celků, naopak není oprávněna zasahovat do samostatné působnosti obcí. Jelikož hospodaření s obecním majetkem patří do samostatné působnosti, ochránkyně nemá možnost postup města Chrudim prošetřit. Na výkon samostatné působnosti města by mohla působit jen zprostředkovaně prošetřením dozorové a kontrolní činnosti Ministerstva vnitra (bližší informace naleznete v příloženém letáku).

Co se týká řešení stěžovatelova případu, domnívám se, že by měl věci řešit v rovině soukromého práva. To znamená buď od smlouvy odstoupit, nebo se obrátit na soud a namítat neplatnost smlouvy. S ohledem na dobu, která od uzavření smlouvy (30. 3. 2010) a rozhodnutí o povolení vkladu do katastru nemovitostí (2. 11. 2010) mám však obavy, že na tento postup je již pozdě.

¹ Zákon č. 349/1999 Sb., o veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů.

Stěžovatel by mohl rovněž zvolit postup podle ustanovení § 102 stavebního zákona², které upravuje náhrady za změny v území. V odstavci 2 tohoto paragrafu je, mimo jiné, uvedeno:

„Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku.“

Vážený pane magistře, stručnost mojí odpovědi, prosím, nevnímejte jako projev neochoty zabývat se stěžovatelovým případem. Pokud někdy v budoucnu bude stěžovatel stát před problémem, při jehož řešení by mu mohla být ochránkyně za využití svých zákonem stanovených oprávnění nápomocna, můžete se s důvěrou na ochránkyni znovu obrátit.

S pozdravem

JUDr. Veronika G a b r i š o v á v. r.
vedoucí oddělení veřejného pořádku a místní správy
(dopis je opatřen elektronickým podpisem)

Přílohy

Jak se obracet na veřejného ochránce práv
Veřejný ochránce práv a obce

² zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.