Důvodová zpráva k bodu č. 5) Koupě restaurace navrženého k projednání na zasedání zastupitelstva obce Vřesina dne 24. 10. 2025

Rada obce Vřesina navrhuje uzavření kupní smlouvy mezi Obcí Vřesina jako kupujícím a manželi Vojáčkovými jako prodávajícími („**Prodávající**“) ohledně nabytí nemovitostí parc. č. 340/4, 340/6, 340/14, a 866/3 včetně stavby č.p. 261, vše v k.ú. Vřesina u Opavy, jedná se o objekt Restaurace u Vojáčka a přilehlé pozemky („**Nemovitosti**“) včetně zařízení za celkovou cenu ve výši 6.900.000,- Kč („**Kupní cena**“), z čehož 500.000,- Kč činí cena zařízení. Zároveň s touto smlouvou je potřeba v případě schválení kupní smlouvy uzavřít dohodu o depozitní úschově č. 202531.

K určení hodnoty nemovitých věcí se obecně užívá ceny obvyklé. Obvyklou cenou se pro účely stanovení hodnoty nemovité věci rozumí „*cena, které by bylo dosaženo při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění*.“ Rada obce Vřesina proto nechala vyhotovit znalecký posudek č. 3529/53/2024 soudním znalcem Ing. Petr Kreuzer, dne 3. 5. 2024, a který stanovil obvyklou cenu Nemovitostí na 5.298.000,- Kč a cenu zařízení na 513.699,- Kč. V případě převodu vlastnického práva k Nemovitostem vč. zařízení, však není obvyklé ceny možné užít, a to s ohledem na kategorický nesouhlas Prodávajících s takovou cenou. Prodávající se vyjádřili v tom smyslu, že cena stanovená znaleckým posudkem pro ně není zajímavá a za tuto cenu Nemovitosti neprodají. Po vzájemném a dlouhotrvajícím jednání jsou Prodávající ochotni přistoupit na Kupní cenu.

Podle § 38 zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích („**zákon o obcích**“), musí být majetek „*využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem 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.*“ Z daného ustanovení vyplývá povinnost obce nakládat se svým majetkem, užívat jej a spravovat, s péčí řádného hospodáře. Uplatnění zmíněné povinnosti v praxi znamená hodnotit zamýšlenou dispozici z hlediska její „přínosnosti“ („výhodnosti“) pro obec, **byť nikoli nutně jen z hlediska ekonomického**.“

Dle § 39 odst. 2 zákona o obcích může obec nabýt nemovitost za cenu vyšší než obvyklou pouze na základě usnesení zastupitelstva obce, které současně schválí důvody odchylky od ceny obvyklé. Obvyklá cena byla stanovena znaleckým posudkem na 5.811.699 Kč, Kupní cena činí 6.900.000 Kč, což představuje odchylku +1.088.301 Kč (tj. +18,7 %).

Předmětnou majetkovou dispozici je tak třeba hodnotit z hlediska její **účelnosti, hospodárnosti a z hlediska souladu se zájmy a úkoly obce plynoucími z její zákonem vymezené působnosti**. Za účelné a hospodárné využívání majetku obce se tak považuje i takové jednání, kdy je uhrazena sice cena vyšší, než je cena obvyklá, ale dané jednání sleduje jiný důležitý zájem obce. **Z praxe jsou známy i případy, kdy obec koupí nemovitost za cenu vyšší než obvyklou, neboť je to jediný způsob dosažení zamýšleného cíle.**

Takovým důležitým zájmem obce je pak péče o všestranný rozvoj území a občanů, vč. plnění úkolů ve veřejném zájmu (sociální, kulturní či obdobné funkce). Níže uvádíme hlavní důvody předmětného návrhu:

1) V obci Vřesina v současnosti funguje již pouze předmětná restaurace jako celoroční provozovna poskytující služby pohostinství občanům, která je navíc hojně využívána také k pořádání víkendových společenských akcí (oslavy). Druhá restaurace na koupališti má spíše sezónní charakter a je navíc umístěna na okraji obce s horší dostupností pro starší občany. Ztráta tohoto zařízení (Nemovitostí) by znamenala:

• Výrazné omezení občanské vybavenosti obce

• Ztrátu místa společenského setkávání obyvatel

• Snížení atraktivity obce pro mladé rodiny

• Negativní dopad na místní tradice a kulturní život

2) Nemovitost se nachází v centru obce na strategickém místě, které:

• Umožňuje budoucí rozšíření obecních služeb

• Má potenciál pro komunitní aktivity a kulturní akce

3) Nabytím nemovitosti obec předchází:

• Možné změně na soukromé bydlení bez veřejné funkce

• Riziku nevhodného podnikání neslučitelného s charakterem obce

• Spekulativnímu nakládání s Nemovitostí

4) Zachování provozu restaurace:

• Udržuje pracovní místa v obci

• Podporuje místní ekonomiku

• Poskytuje služby seniorům a méně mobilním občanům

• Posiluje soudržnost místní komunity

5) Vyšší kupní cena je kompenzována:

• Potenciálem rozšíření o další obecní služby (zajištění stravování pro MŠ, ZŠ a seniory)

• Zachováním, resp. zvýšením hodnoty okolních obecních nemovitostí

Shora uvedená výše Kupní ceny tak představuje určitý kompromis obce a Prodávajících, do kterého se promítají ekonomické i mimoekonomické přínosy.

K naplnění **požadavků na řádné odůvodnění odchylky od ceny obvyklé** je v každém případě nutné, aby byl schvalující orgán (v daném případě zastupitelstvo obce Vřesina) **předem a prokazatelně informován o tom, že navrhovaná Kupní cena je vyšší než obvyklá cena a jaké jsou důvody pro takovou odchylku**. Tato informace by měla být zaznamenána v zápise ze zasedání zastupitelstva, případně alespoň v podkladových materiálech tak, aby důvody pro odchylku bylo možné kdykoli zpětně prokázat. Tento požadavek obec touto Důvodovou zprávou naplňuje, když uvádí jak cenu stanovenou znaleckým posudkem, tak řádně odůvodňuje dohodnutou výši Kupní ceny (určenou s přihlédnutím k ekonomickým i mimoekonomickým přínosům), a odůvodňuje, proč není možné Pozemek nabýt za cenu obvyklou.

Jak již bylo uvedeno výše, obec má povinnost **jednat v rámci své činnosti účelně a hospodárně, nikoliv však vždy za tu nejnižší možnou cenu**. Takto striktně stanovená povinnost by nebyla ku prospěchu samotné obce. Naopak, vynaložení vyšších nákladů v momentě, kdy se jedná o jediné racionální řešení, jež je navíc činěno za účelem naplnění ekonomických i mimoekonomických, zejména sociálních funkcí obce ve smyslu § 2 zákona o obcích, je v souladu s požadavky § 38 zákona o obcích, který stanovuje povinnosti při hospodaření s majetkem obce. Právě ekonomickými a mimoekonomickými přínosy, společně se skutečností, že není v současné době možné dosáhnout jiného vyřešení situace, je nutné odůvodnit záměr obce ve smyslu § 38 zákona o obcích. **Jednání obce tak naplní zákonem o obcích stanovenou povinnost využívat majetek obce účelně, hospodárně a v souladu s jejími zájmy a úkoly.**

Z těchto důvodů navrhuje rada obce zastupitelstvu schválit uzavření kupní smlouvy a dohody o depozitní úschově č. 202531dle předloženého návrhu.

Jak by řekl Jirotkův Saturnin: "Někdy je nutné překročit hranice běžného rozumu ve prospěch vyššího dobra." V tomto případě vyšší dobro spočívá v zachování srdce společenského života naší obce – místa, kde se lidé setkávají, oslavují i truchlí, kde se tkají příběhy generací.

Návrhy usnesení:

Zastupitelstvo obce Vřesina schvaluje uzavření Dohody o depozitní úschově č. 202531 a Kupní smlouvy o koupi pozemků parc. č. 340/4 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 436 m², přičemž součástí tohoto pozemku je stavba (obč. vyb.) č.p. 261 stojící na pozemku p.č. 340/4 (včetně vybavení), pozemku parc. č. 340/6 (ostatní plocha) o výměře 494 m², pozemku parc. č. 340/14 (trvalý travní porost) o výměře 528 m² a pozemku parc. č. 866/3 (ostatní plocha) o výměře 101 m², to vše zapsáno na listu vlastnictví č. 367 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj – Katastrální pracoviště Opava, pro katastrální území Vřesina u Opavy a pověřuje starostku obce podpisem kupní smlouvy v ceně 6 900 000 Kč a Dohody o depozitní úschově č. 202531 dle předloženého návrhu.