



Prodej nemovitosti v rámci výkonu veřejného opatrovnictví

Žádost o informace:

Vážený pane starosto, vážený pane tajemníku,
stejně jako všichni ostatní členové Zastupitelstva města Uherské Hradiště jsem byl i já dne 14. března 2022 adresátem dopisu paní Z. B. z Mařatic, která velmi podrobně popsala situaci, která nastala v okamžiku, kdy město v roli veřejného opatrovníka (dále jen Opatrovník) pana P. F. (dále jen Opatrovanec) prodalo jeho rodinný dům na adrese [...] (dále jen „Nemovitost“). S informacemi uvedenými v dopise jsem se velmi podrobně seznámil a v této souvislosti se také obracím také na Město Uherské Hradiště, a to jak z pozice zastupitele města, tak s využitím ustanovení zákona č. 106/1999 Sb. v platném znění, a žádám tímto o odpovědi na níže uvedené dotazy:

1. Kdy, na základě jakých podkladů a kým bylo rozhodnuto o tom, že bude Nemovitost Opatrovance prodána?
2. Byly před rozhodnutím o prodeji Nemovitosti zvažovány také jiné formy řešení finanční situace Opatrovance? Pokud ano, tak jaké a s jakým výsledkem? Jaké úkony v souvislosti s tím město Uherské Hradiště učinilo?
3. Jakým způsobem probíhal proces prodeje Nemovitosti? Kdy, kde a jakým přesným způsobem byly zveřejňovány informace o zájmu prodat Nemovitost? Byly využity služby realitní kanceláře a příp. z jakých důvodů bylo přijato takové rozhodnutí?
4. Byla během procesu prodeje Nemovitosti snižována její nabídková cena, na základě čeho, a jak a kdy byla úprava nabídkové ceny zveřejněna? Byli a jak o snížení nabídkové ceny Nemovitosti informováni všichni osoby, které o koupi Nemovitosti projeví zájem?
5. Kolik, kdy, od koho a v jaké finanční výši obdrželo město Uherské Hradiště nabídky na odkup Nemovitosti?
6. Jakým způsobem probíhalo vyhodnocování nabídek na odkup Nemovitosti?
7. Byly v procesu vyhodnocování nabídek na odkup Nemovitosti posuzovány také jiné faktory, než pouze nabídnutá cena? Pokud ano, tak jaké a s jakým výsledkem?
8. Jakým způsobem město Uherského Hradiště vyhodnocovalo rizika spojená s obavami o vznik „ubytovny“, na která byl Opatrovník upozorňován minimálně paní Z. B. a její rodinou?
9. Jakým způsobem si Opatrovník ověřoval informace spojené činností a plány zájemce o odkup Nemovitosti?
10. Kdo a kdy rozhodl o výběru konkrétního kupujícího Nemovitosti?
11. Kdy a na základě jako usnesení schválil soud rozhodnutí Opatrovníka o prodeji Nemovitosti? Zároveň žádám o zaslání plněného znění podkladů, které Opatrovník zaslal soudu společně se žádostí o schválení prodeje Nemovitosti.

Odpověď:

Vážený pane zastupiteli,

k Vaší žádosti o informace ze dne 19.04.2022 podané s odkazem na zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, týkající se prodeje konkrétní nemovitosti v rámci výkonu veřejného opatrovnictví

Vám sděluji, že vzhledem k převažujícímu zájmu na ochraně osobních údajů a soukromí fyzické osoby nelze poskytnout konkretizované informace týkající se výkonu funkce opatrovníka ze strany města vůči konkrétnímu opatrovanci. Svou povahou jde o osobní údaje vztahující se k opatrovanci, resp. údaje vypovídající o jeho soukromí. Tyto údaje není možno poskytnout ani v režimu zákona o svobodném přístupu k informacím, ani dle ust. § 82 písm. c) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, jelikož požadované informace se nevztahují k rozhodovacím pravomocem zastupitelstva a kontrola výkonu veřejného opatrovnictví přísluší soudu.

Z důvodů shora uvedených Vám k jednotlivým dotazům obsaženým ve Vaší žádosti můžeme sdělit pouze následující obecné informace:

1) Kdy, na základě jakých podkladů a kým bylo rozhodnuto o tom, že bude Nemovitost Opatrovance prodána?

Prodej nemovitosti byl navržen opatrovníkem a schválen Okresním soudem v Uherském Hradišti. Podklady, na základě kterých soud schválil prodej, jsou obsahem soudního spisu. Smlouva o zprostředkování prodeje nemovitosti byla soudem schválena dne 09.10.2018.

2) Byly před rozhodnutím o prodeji Nemovitosti zvažovány také jiné formy řešení finanční situace Opatrovance? Pokud ano, tak jaké a s jakým výsledkem? Jaké úkony v souvislosti s tím město Uherské Hradiště učinilo?

Ano, byly zvažovány veškeré možnosti řešení finanční situace opatrovance a prodej nemovitosti je i z pohledu města krajním řešením. V daném případě však nebylo objektivně možno řešit majetkovou situaci opatrovance jinou cestou.

3) Jakým způsobem probíhal proces prodeje Nemovitosti? Kdy, kde a jakým přesným způsobem byly zveřejňovány informace o zájmu prodat Nemovitost? Byly využity služby realitní kanceláře a příp. z jakých důvodů bylo přijato takové rozhodnutí?

Na základě souhlasu soudu a opatrovance byla prodejem domu pověřena realitní kancelář. Nabídka prodeje domu byla aktivní v období od 10/2018 do 4/2019 a probíhala formou inzerce na internetu, v tisku, billboardem na domě a rovněž oslovením sousedů.

4) Byla během procesu prodeje Nemovitosti snižována její nabídková cena, na základě čeho, a jak a kdy byla úprava nabídkové ceny zveřejněna? Byli a jak o snížení nabídkové ceny Nemovitosti informovány všechny osoby, které o koupi Nemovitosti projevily zájem?

Kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku. S ohledem na stav nemovitosti a nezájem ze strany potenciálních kupujících došlo se souhlasem soudu ke snížení kupní ceny. Úprava ceny byla zveřejněna stejným způsobem jako původní nabídka, vše proběhlo v režii realitní kanceláře dle smlouvy. O snížení ceny byli aktivně informováni všichni perspektivní a vážní zájemci.

5) Kolik, kdy, od koho a v jaké finanční výši obdrželo město Uherské Hradiště nabídky na odkup Nemovitosti?

Realitní kancelář realizovala celkem 16 prohlídek domu, z nichž projevili zájem o koupi (za sníženou kupní cenu) dva vážnější zájemci. Jeden z nich od své nabídky odstoupil z důvodu, že pozemek představující příjezdovou cestu k domu vlastní majitelé sousedního domu, kteří tento pozemek odmítali prodat, nebo situaci jinak právně řešit. Poté již byl pouze jediný zájemce o koupi ochotný nemovitost koupit i bez příjezdového pozemku.

6) Jakým způsobem probíhalo vyhodnocování nabídek na odkup Nemovitosti?

Vzhledem k postoji sousedů, časové tísně a závazkům opatrovance byla koupě dojednána s jediným zbylým zájemcem. Prodej probíhal za součinnosti a pod dohledem soudu, který rovněž schvaloval uzavření veškerých smluv.

7) Byly v procesu vyhodnocování nabídek na odkup Nemovitosti posuzovány také jiné faktory, než pouze nabídnutá cena? Pokud ano, tak jaké a s jakým výsledkem?

Cena byla hlavním kritériem, neboť maximalizovat zisk je v zájmu každé fyzické osoby a povinnosti opatrovníka se vztahují vůči opatrovanému a jeho nejlepším zájmům. Vše proběhlo v souladu s právními předpisy, korektně, s lidským respektem k osobnosti a limitům opatrovaného a s péčí řádného hospodáře. Přestože je prodej domu soukromou občanskoprávní záležitostí, byli v tomto případě nadstandardně zapojeni také sousedé.

8) Jakým způsobem město Uherského Hradiště vyhodnocovalo rizika spojená s obavami o vznik „ubytovny“, na která byl Opatrovník upozorňován minimálně paní Zdeňkou Bečicovou a její rodinou?

Dle sdělení stavebního úřadu je předmětný dům kolaudován jako rodinný dům se třemi byty, nejedná se tedy o ubytovnu. Komu a za jakých podmínek vlastník nemovitosti pronajme svůj dům či byt, je však záležitostí jeho smluvní autonomie a město nemá možnost do této čistě soukromoprávní záležitosti nijak zasáhnout. Současně máme za to, že institut nájemního bydlení v rodinných domech sám o sobě nepředstavuje sociálně patologický jev a osoby v různorodých sociálních situacích a minority mají rovněž právo na bydlení a nelze je diskriminovat. Riziko sousedských sporů existuje neustále a všude a neexistuje účinné preventivní opatření, ke kterému v daném případě město mohlo a mělo přistoupit.

9) Jakým způsobem si Opatrovník ověřoval informace spojené činností a plány zájemce o odkup Nemovitosti?

Opatrovník byl v úzkém kontaktu se zástupci realitní kanceláře, která poskytovala pravidelný report o vývoji situace, byly mu hlášeny prohlídky a nové nabídky. Dále namátkově činnost RK kontroloval (telefonáty zájemcům) a osobně se účastnil jednání s vážnějšími zájemci; v případě, kdy se jednalo o ceně, byla přizvána za město třetí osoba.

10) Kdo a kdy rozhodl o výběru konkrétního kupujícího Nemovitosti?

Viz odpověď na dotaz č. 5 a 6.

11) Kdy a na základě jako usnesení schválil soud rozhodnutí Opatrovníka o prodeji Nemovitosti? Zároveň žádám o zaslání plněného znění podkladů, které Opatrovník zaslal soudu společně se žádostí o schválení prodeje Nemovitosti.

Prodej byl schválen rozhodnutím Okresního soudu v Uherském Hradišti ze dne 18.06.2019. Spisová dokumentace vedená veřejným opatrovníkem byla na základě předávacího protokolu předána starostovi obce, v níž měl opatrovaný nové trvalé bydliště a zdejší úřad již požadovanými podklady nedisponuje. Vzhledem k tomu, že podklady obsahovaly citlivé osobní údaje o zdravotním stavu a majetkových poměrech opatrovance, nebylo by možné je na základě žádosti poskytnout. Seznámení s podklady je aktuálně možné pouze na základě žádosti o nahlédnutí do spisu vedeného u Okresního soudu v Uherském Hradišti. Dle ust. § 44 odst. 2 občanského soudního řádu platí, že každému, kdo na tom má právní zájem nebo kdo pro to má vážné důvody, předseda senátu na žádost povolí, aby nahlédl do spisu a aby si z něho učinil výpisy nebo opisy, ledaže jde o spis, o němž právní předpisy stanoví, že jeho obsah musí zůstat utajen.