

Vyjádření pro OSM k podání z 05.01.2026

Obecné informace:

1) vyjádření manželů V

Dne 05.01.2026 požádali vlastníci pozemku p.č.836/2 a 835/1 zpětný odkup těchto pozemků městem, za plnou kupní cenu, kdy ve svém podání tvrdí, že kupovali za účelem výstavby, ale po uzavření smlouvy došlo ke zjištění okolností zásadně ovlivňujících využitelnost pozemku a současně uvádějí vysoké náklady na zasíťování pozemků a technickou a ekonomickou náročnost využití pozemku pro zamýšlený účel.

2) Znalecký posudek a inženýrské sítě

Znalecký posudek ze dne 09.02.2022 č. 1244/29/2022, vyhotovený znalcem Ing. Ivo Štefkem uvádí, na str. 8: „Inženýrské sítě jsou na okraji pozemku.“ Jde o strohou informaci, která nerozvádí, o který ze dvou pozemků, k nimž se posudek váže, se jedná. Současně je v této části posudku chybně uvedeno, že převáděný pozemek p.č. 836/2 má výměru 111m², kdy tuto výměru má ve skutečnosti pozemek 836/1, který nebyl předmětem posudku. Dále v textu je již výměra pozemku 836/2 uváděna správně, vzniká tím však další pochybnost, k jakému pozemku se měl text o inž. sítích vztahovat.

Dále je potřeba uvést, že znalecký posudkem je dle mi předložených podkladů jediným místem, kde se inženýrské sítě zmiňují. Sítě nejsou uváděny a možnost připojení není slibována ani ve veřejné nabídce, ani ve smlouvě a nenašla jsem je ani na dostupném internetovém odkazu nabídky (<https://mapio.cz/g/12181533/>).

Co dosud nevíme je, zda skutečně sítě na okraji pozemku byly v době vyhotovení posudku nebo ne. Tedy zda byla informace o sítích klamavá. Znalec se k tomuto dosud nevyjádřil a posudek, jak uvádím výše, jen stroze konstatuje, že sítě jsou na okraji pozemku. Pokud tomu tak nebylo, což dosud nebylo doloženo ani jednou ze stran, mohlo by se jednat o zavádějící informaci pro kupujícího, která mohla sehrát roli při jeho rozhodování, zda kupní smlouvu uzavřít. Pak je otázkou, jak silným motivem pro uzavření smlouvy toto pro kupující bylo. Zda toto vyjádření bylo způsobilé změnit názor kupujících.

3) Ekonomická náročnost zasíťování

Kupující při koupi pozemku museli s ohledem na zveřejněné informace a následně kupní smlouvu počítat se skutečností, že bude potřeba, aby aktivně zjistili, kudy vedou inženýrské sítě a jakým způsobem a zda se budou moct napojit.

Kupujícím nebylo garantováno ani nijak slibováno, že napojení bude možné. Věděli, že kupují nezasiťovaný pozemek, což odráželo v jeho počáteční kupní ceně.

Kupující tak museli počítat s nutností vynaložení nákladů na zasíťování pozemků. Pokud se tyto náklady ukázaly jako vyšší než se domnívali, není toto odpovědností města jako prodávajícího a to ani tehdy pokud by připojení k existujícím sítím nebylo z kapacitních důvodů možné.

Současně je potřebě vzít v potaz také skutečnost, že kupující začali situaci, jak sami uvádějí ve svém prvním vyjádření z roku 2025, řešit až téměř po 3 letech od koupě. Situace v době koupě a situace v roce 2025 již mohla být jiná (např. odlišná kapacita sítí, zánik sítě, existence nové sítě).

Ve vztahu k městu by mohla být situace problematická tehdy pokud by se informace v podkladech řízení a smlouvy ukázala jako klamavá (tedy sítě v dosahu nebyly, ač jejich existence ve znal. posudku tvrzena byla).

Co může nastat:

1) Relativní neplatnost pro omyl podstatný

- Pokud by řízení o omylu vyvolali kupující
- Kupující by museli tvrdit a doložit podklady pro existenci omylu v podstatné okolnosti, která byla způsobilá změnit jejich rozhodnutí koupit.
 - Pravděpodobně by tvrdili uvedení v omyl informací v posudku
- Město by potřebovalo mít ověřeno z jakých informací a podkladů vycházel znalec v tvrzení, že sítě jsou na okraji pozemku. Současně by město tvrdilo,
 - že pozemky je možno připojit na sítě i s ohledem na návrhy 3 a 4 které si nechali kupující vypracovat, byť s vysokými náklady na připojení.
 - že si kupující mohli a měli možnost připojení k sítím ověřit před uzavřením smlouvy, což evidentně neučinili.
 - že kupující čekali více než 2 roky po uzavření smlouvy než začali řešit možnost připojení k sítím, kdy situace se za tu dobu mohla změnit.
 - Posudek byl užit jen jako podklad pro určení ceny a nikoliv k popisu předmětu prodeje.
- Problematické se zde jeví zejména to, že nevíme, z čeho znalec při tvrzení vycházel. K tomuto se znalec nevyjádřil (nepodložil) ani ve vyjádření z 26.04.2025. Z vyjádření plyne pouze to, že „...je oceněn stavební pozemek bez přivedených inženýrských sítí-přípojek...“
- Posudek byl městem užit jako podklad pro určení ceny základní ceny pozemku pro vyhlášení řízení, nikde nebyl uváděn (nikde jsem nedohledala) jako popis, specifikace předmětu koupě.
- **Závěr – z podání kupujících toto zatím nevyplývá, jde tak o hypotetickou situaci**
 - *Je vhodné vyžádat si od znalce vyjádření k informacím o sítích a podkladech, z nichž čerpal jako podklad pro argumentaci města pokud by byla potřeba*
 - *Domnívám se, s ohledem na skutečnost, že město užilo posudek jako podklad ceny a nikoliv jako popis předmětu koupě, a dále s ohledem na to že pozemek nebyl prodáván jako zasíťovaný a povinnost zjistit si možnosti napojení a uhradit napojení je na kupujících¹, by město mohlo mít na své straně dostatek argumentů, které ukazují, že ona informace v posudku nemá dostatek způsobilosti vést k neplatnosti smlouvy. Záleželo by však na posouzení soudem, kdy rozhodnutí nelze předjímat.*

Pozn.1: OSM provedlo náhled do digitální technické mapy (dále jen „DTM“), kde sice jsou zaznamenány některé sítě, jde však pouze o nezávazný náhled. Tyto zákresy nemusí odpovídat realitě, jsou pouze orientační. Výstup z DTM připojen přílohou č.1.

Pozn.2: Pokud by informace o sítích byla skutečně klamavá a soud by uznal že došlo k vyvolání omylu v podstatné okolnosti, pak by kromě neplatnosti smlouvy mohlo dojít případně také k přiznání náhrady případné škody vzniklé v souvislosti se smlouvou kupujícím. V takovém případě by jsme tuto mohli regresně uplatňovat po znalci, který by pro tyto případy měl mít sjednáno pojištění.

¹ Z 33 Cdo 499/2024: V rozsudku ze dne 17. 12. 2019, sp. zn. 24 Cdo 2178/2019, Nejvyšší soud uvedl, že nenachází důvod pro nereflektování i v poměrech nové civilní úpravy již dříve judikovaného právního názoru, že jednatel osoba se může účinně dovolat podstatného omylu vyvolaného osobou, které byl právní úkon určen, jen jde-li o tzv. omluvitelný omyl (viz rozsudky Nejvyššího soudu ze dne 2. 3. 2010, sp. zn. 32 Cdo 29/2009, nebo ze dne 30. 7. 2009, sp. zn. 29 Cdo 1830/2009). *O omluvitelný omyl, kterým je zpravidla omyl jednatel osoby týkající se skutkových okolností (error facti), nepochybně nejde, byl-li omyl jednatel osoby zaviněn její nedbalostí při využití možnosti ověřit si skutečnosti rozhodné pro uskutečnění zamýšleného právního úkonu/jednání.* Jinak řečeno, o omyl, který lze omluvit, nepůjde tehdy, měla-li jednatel osoba a omylu se pak dovolávající osoba možnost se takovému omylu vyhnout vlastní pečlivostí při seznání skutečností pro uskutečnění právního úkonu rozhodujících.

2) Realizace předkupního práva

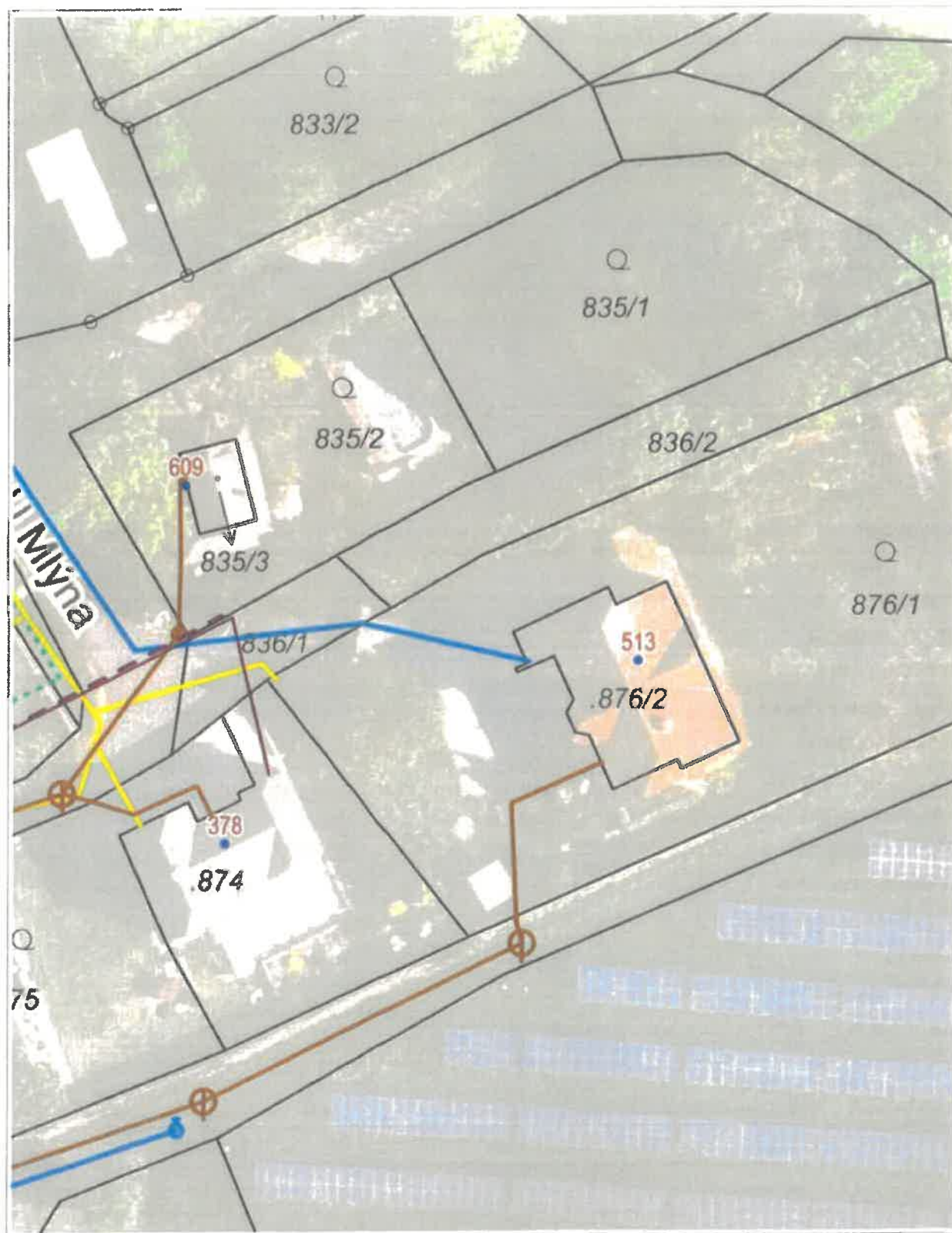
- S touto variantou kupní smlouva počítá v čl. VII. (právo zřízení na 10 let)
- K této variantě by musely být splněny podmínky sjednané v kupní smlouvě a plynoucí ze z.č.89/2012 Sb., občanský zákoník, což z podání manželů V neplyne.
- Pokud by přeci jen došlo k naplnění ustanovení o předkupním právu a jeho aktivaci, pak dle kupní smlouvy má město sjednáno právo odkoupit pozemek za 90% původní kupní ceny (viz odst. 7.2 kupní smlouvy).
- **Závěr - PODMÍNKY NYNÍ NEJSOU SPLNĚNY**

3) Odkoupení pozemků za sjednanou cenu

- Městu je manželé V: navrhováno odkoupení pozemků za kupní cenu ve výši původní kupní ceny ze smlouvy P2022/O184/OSM.
- Navrhovatelův svůj návrh odůvodňují tvrzením, že výstavba na pozemcích je spojena s významnými technickými, finančními i provozními riziky, která nemohli v době koupě pozemků předvídat. Zde je však potřeba uvést, že míra nákladů, které jsou potřeba pro zásíťování pozemků a provedení výstavby rodinného domu, k jehož stavbě se navrhovatelé kupní smlouvou zavázali v čl. VI., leží na navrhovatelích a nikoliv na městu, což je potřeba vzít do úvahy. Odkup by se tak jevil jako varianta, pokud by pro pozemky mělo město využití (s ohledem na péči řádného hospodáře).
- Pokud by se ukázalo, že informace o sítích na okraji pozemku byla nepravdivá, mohlo by toto být cestou jak závazek vypořádat bez soudního jednání, jehož výsledek (s ohledem na současné nedostatečné informace) byl nejistý. Naopak pokud by byla informace pravdivá, pak město nic k této variantě nevede. Město v takové situaci není povinno pozemek odkoupit ani kompenzovat vyšší náklady na zásíťování.
- Pokud by se město rozhodlo realizovat odkup pozemků, pak je potřeba tento odkup s ohledem na péči řádného hospodáře odůvodnit a v této otázce by mohlo být vhodné v případě realizace takovéto koupě, učinit součástí předmětu koupě též návrhy připojení pozemků na síť, které si navrhovatelé nechali vypracovat a jejich podklady.
- **Závěr**
 - **řešení pokud bychom tím chtěli vyřešit okolnost chyby** ve znaleckém posudku a to smluvní cestou (V tomto případě bychom však nejspíše nemohli uplatňovat po znalci regresní škodu, protože tímto není škoda řešena).
 - **pokud k pochybení ve znaleckém posudku nedošlo**, tak město nemá důvod žádosti navrhovatelů vyhovět a pozemky kupovat, protože navrhovatelé si mohli a měli předem zjistit, jak vedou sítě, zda je možné se na ně připojit a kolik to bude stát, což udělali až se zpožděním téměř 3 let. Toto není odpovědností města.



20. 1. 2026



0 10 m 20 m

1 : 436

© Spinbox T-MAPY Ortofoto: © ČÚZK Katastr © ČÚZK, RÚIAN © ČÚZK

MAPOVÉ LISTY

VRCHNÍ VEDENÍ

-  Vrchní vedení O2
-  Vrchní vedení - rozhlas
-  Vrchní vedení - neznámé
-  Vrchní vedení - veřejné osvětlení
-  Vrchní vedení - ČEZ
-  elektrické vedení VN
-  Vrchní vedení - metropolitní síť

ELEKTRÍNA

-  NN podzemní
-  VN podzemní
-  220, 400 kV trasy
-  VVN podzemní

KANALIZACE

-  Kanalizace

PLYNOVODY

-  Plynovod

TEPLOVODY

-  Teplovod

VODOVODY

-  Vodovod

METROPOLITNÍ SÍŤ

-  Metropolitní síť

OPTICKÝ KABEL

-  Optický kabel

SDĚLOVACÍ KABELY

-  Kabely O2

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

-  Veřejné osvětlení

ULICE

-  Náměstí
-  Parky, sady