

Příloha č. 01 k návrhu usnesení – bod 2.

Připomínky k záměru Olomouckého kraje

Smart Business Solutions, s.r.o.
Cejl 892/32, 602 00 Brno
IČO: 28310594
Ing. Lukáš Šlampa, jednatel
tel.: 774 589 617, e-mail: lukas.slampa@icloud.com

Olomoucký kraj
Krajský úřad Olomouckého kraje
odbor majetkový, právní a správních činností
Jeremenkova 1191/40a
779 00 Olomouc
ID datové schránky: qiabfmf

KRAJSKÝ ÚŘAD OLOMOUCKÉHO KRAJE Podle zákona	
Datum dovolení:	18-08-2026 příj. čus:
Číslo jednací:	99716/2026
Počet listů dokumentu:	7/9
Počet příloh/čet listů příloh:	8/9

Na vědomí: Správa silnic Olomouckého kraje, p. o., Lipenská 753/120, 779 00 Olomouc

V Brně dne 17. 8. 2026

Věc: Připomínky k záměru Olomouckého kraje směniti nemovitý majetek v k. ú. Hynčice nad Moravou zveřejněnému dne 27. 7. 2026 – nesouhlas s navrženou cenou a výzva k jejímu doložení a odůvodnění

Podáno jednak jako vyjádření k záměru zveřejněnému podle § 18 odst. 1 zákona č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů, v době jeho zveřejnění od 27. 7. 2026 do 26. 8. 2026, jednak jako připomínka a podnět podle § 12 odst. 2 písm. e) ve spojení s § 12 odst. 3 téhož zákona.

Vážení,

společnost Smart Business Solutions, s.r.o., IČO 28310594, se sídlem Cejl 892/32, 602 00 Brno, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, sp. zn. C 60337, jedná v této věci na základě plné moci udělené manžely [redacted] 788 33 Hanušovice, kteří mají ve společném jmění manželů pozemky parc. č. 597/35 a parc. č. 597/36 zapsané na LV č. 18 pro k. ú. Hynčice nad Moravou, obec Hanušovice (dále jen „vlastníci“). Plnou moc přikládáme v příloze.

Vlastníci jsou fyzickými osobami staršími 18 let, které vlastní nemovitosti na území Olomouckého kraje; náleží jim proto podle § 12 odst. 3 zákona o krajích oprávnění podle § 12 odst. 2 písm. b) až f) téhož zákona, včetně práva podávat orgánům kraje návrhy, připomínky a podněty.

I. Rekapitulace navrženého vypořádání a cena, která z něj plyne

Podle záměru zveřejněného dne 27. 7. 2026 má dojít ke směně, při níž:

- Olomoucký kraj převede vlastníkům části pozemků parc. č. 597/27 (díl „e“, 7 m²), parc. č. 597/37 (díl „d“, 262 m²) a parc. č. 597/38 (díl „f“, 47 m²) dle geometrického plánu č. 286-113/2025 ze dne 26. 11. 2025, tj. celkem 316 m²;
- vlastníci převedou Olomouckému kraji části pozemků parc. č. 597/35 (díl „h“, 171 m²) a parc. č. 597/36 (díl „g“, 376 m²) dle téhož geometrického plánu, tj. celkem 547 m², které jsou zastavěny tělesem krajské silnice č. III/36913;
- Olomoucký kraj uhradí cenový rozdíl směňovaných nemovitostí ve výši 10 529 Kč.

Rozdíl výměr činí 547 m² – 316 m² = 231 m² ve prospěch Olomouckého kraje. Navrženému doplatku tedy odpovídá jednotková cena:

$$10\,529\text{ Kč} \div 231\text{ m}^2 = 45,58\text{ Kč/m}^2$$

S touto cenou vlastníci zásadně nesouhlasí. Považují ji za nepřiměřeně nízkou a – což je podstatnější – za cenu, která nebyla nijak doložena ani odůvodněna.

II. Důvody nesouhlasu

A. Navržená cena je v rozporu s tím, jak tytéž pozemky ocenil sám Olomoucký kraj.

Mezi Olomouckým krajem, zastoupeným Správou silnic Olomouckého kraje, p. o., a vlastníky je uzavřena nájemní smlouva na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 měsíc, s účinností od 1. 3. 2026 do majetkoprávního vypořádání, jejímž předmětem jsou tytéž části pozemků. Nájemné bylo podle čl. IV smlouvy sjednáno ve výši 30 Kč/m²/rok, a to výslovně podle cenového výměru Ministerstva financí č. 15/2025; jde o maximální cenu stanovenou tímto výměrem pro obce do 25 000 obyvatel. Plocha k úhradě nájemného činí podle čl. II smlouvy 231 m², roční nájemné tedy 6 930 Kč.

Olomoucký kraj tak v témže právním vztahu, ke stejným pozemkům a ve stejném roce oceňuje roční užívání 231 m² částkou 6 930 Kč a jejich trvalé nabytí do vlastnictví částkou 10 529 Kč. Navržený doplatek odpovídá 1,5 ročního nájemného, které kraj za tytéž pozemky sám hradí.

Ještě názornější je srovnání s čl. VII téže smlouvy. V něm se Olomoucký kraj zavázal uhradit vlastníkům za faktické užívání týchž pozemků bez právního důvodu za období od 1. 3. 2023 do 28. 2. 2026, tj. za tři roky, částku 16 863 Kč.

Olomoucký kraj tedy za tři roky pouhého užívání pozemků zaplatil 16 863 Kč, zatímco za jejich trvalé nabytí do vlastnictví nabízí 10 529 Kč. Nabízí méně za vlastnictví než za tři roky nájmu.

Vlastníci si jsou vědomi toho, že nájemné podle cenového výměru Ministerstva financí je cenou regulovanou a nelze je bez dalšího ztotožňovat s tržním výnosem; nepředkládají proto tento poměr jako znalecké ocenění. Uvádějí jej jako test vnitřní souladnosti postupu kraje. Kraj ocenil užívání pozemků nejvyšší přípustnou sazbou; nemůže současně jejich trvalé nabytí ocenit částkou odpovídající roku a půl tohoto užívání, aniž takový poměr jakkoli vysvětlí.

Pro úplnost dodáváme, že v téže nájemní smlouvě použil Olomoucký kraj na obě strany vztahu jednu a tutéž jednotkovou sazbu a plochy vzájemně započtl (547 m² snížených o 316 m² užívaných vlastníky). Vlastníci níže navrhuji u směny přesně tentýž postup – jednu jednotkovou cenu pro obě strany.

B. Požadovaná cena je pro Olomoucký kraj hospodárná.

Nájemní vztah je sjednán do majetkoprávního vypořádání, tedy bez pevného konce. Dokud k vypořádání nedojde, hradí kraj 6 930 Kč ročně. Vypověděl-li by kraj nájem, vrátil by se do stavu užívání pozemků bez právního důvodu, z něhož mu vzniká povinnost vydat bezdůvodné obohacení – jak sám uznal v čl. VII smlouvy. Závazku se tedy jinak než vypořádáním nezbaví. Z pohledu rozpočtu kraje je proto namíste porovnat jednorázový doplatek s hodnotou závazku, který se jím vykupuje:

Údaj vycházející z vlastních dokumentů Olomouckého kraje	Částka
Úplata za tři roky faktického užívání (čl. VII nájemní smlouvy)	16 863 Kč
Roční nájemné hrazené krajem (231 m ² × 30 Kč/m ² /rok, čl. II a IV)	6 930 Kč ročně
Doplatek navržený krajem – odpovídá 1,5 roku nájemného	10 529 Kč
Doplatek požadovaný vlastníky – odpovídá 8,3 roku nájemného	57 750 Kč
Orientační hodnota trvale ušetřeného nájemného (věčná renta, diskont 5 % p. a.)	138 600 Kč

I při ceně 250 Kč/m² se tedy jednorázový výdaj kraje vrátí přibližně za osm let a poté kraj trvale šetří; požadovaný doplatek nedosahuje ani poloviny orientační hodnoty závazku, který se jím vykupuje. Vypořádání za požadovanou cenu je proto i z hlediska § 17 odst. 1 zákona o krajích, podle něhož má být majetek kraje využíván účelně a hospodárně, pro kraj výhodnější než setrvání v nájemním vztahu bez pevného konce.

C. Charakter pozemků neodpovídá ceně na úrovni zemědělské půdy.

Dotčené pozemky jsou vedeny jako ostatní plocha se způsobem využití ostatní komunikace, leží v zastavěném území obce Hanušovice, části Hynčice nad Moravou, a bezprostředně navazují na rodinný dům č. p. 11 a na pozemky vlastníků vedené jako zahrada a zastavěná plocha. Nejde o zemědělskou půdu ve volné krajině, jejíž běžné tržní ceně se navržená částka 45,58 Kč/m² blíží.

D. Podklad k ocenění nebyl vlastníkům předložen.

Součástí postupu majetkoprávního vypořádání bylo od počátku zajištění znaleckého posudku, na jehož základě mělo být vypořádání provedeno. Vlastníkům ani jejich zástupci však žádný znalecký posudek ani jiný podklad k ocenění dosud předložen nebyl a ze zveřejněného záměru není zřejmé, z čeho částka 10 529 Kč vychází. Vlastníci se tak nemají k čemu věcně vyjádřit.

III. Výzva k doložení a odůvodnění ceny

Podle § 18 odst. 2 zákona o krajích se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem; odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou, a není-li zdůvodněna, je právní jednání neplatné. Podle § 23 odst. 3 téhož zákona přihlédne soud k neplatnosti z důvodů uvedených v § 18 odst. 2 i bez návrhu.

Vlastníci netvrdí, že zamýšlená směna je neplatná, a nečiní z uvedených ustanovení hrozbu. Poukazují na ně proto, že součástí směny je i úplatný převod 316 m² z majetku Olomouckého kraje, a to za tutéž jednotkovou cenu 45,58 Kč/m². Aby mohl orgán kraje o směně rozhodnout na základě úplných podkladů a aby byl budoucí převod a zápis do katastru nemovitostí nezpochybnitelný, musí být ve spisu založen doklad o ceně v místě a čase obvyklé. Takový doklad vlastníci dosud neviděli.

Vyzýváme proto Olomoucký kraj, aby navrženou cenu obhájil, a to předložením a doložením:

1. znaleckého posudku, popřípadě jiného odborného ocenění, z něhož vychází hodnota směňovaných nemovitostí a cenový rozdíl 10 529 Kč – včetně jména znalce, data vyhotovení a čísla posudku;
2. použité oceňovací metody a jejího odůvodnění, zejména vysvětlení, zda a jak byla zohledněna existence stavby silnice III/36913 na pozemcích vlastníků a poloha pozemků v zastavěném území obce;
3. konkrétních srovnávacích údajů (realizovaných převodů) v dané lokalitě, o něž se ocenění opírá;
4. vysvětlení, jak se cena 45,58 Kč/m² slučuje s nájemným 30 Kč/m²/rok, které Olomoucký kraj za tytéž pozemky sám smluvně hradí;
5. odůvodnění odchylky od ceny obvyklé podle § 18 odst. 2 zákona o krajích ve vztahu k té části majetku, kterou kraj v rámci směny převádí;
6. sdělení, který orgán Olomouckého kraje a kdy bude o zamýšlené směně rozhodovat.

IV. Návrh vlastníků

Vlastníci mají na majetkoprávním vypořádání zájem a jsou připraveni na směnu ve výměrách podle geometrického plánu č. 286-113/2025 přistoupit. Podmiňují ji však sjednáním přiměřené ceny.

Vlastníci navrhuji jednotnou cenu 250 Kč/m², shodně pro pozemky převáděné Olomouckým krajem i pro pozemky převáděné vlastníky.

Plnění	Výměra	Návrh kraje (45,58 Kč/m ²)	Návrh vlastníků (250 Kč/m ²)
Kraj → vlastníci (597/27, 597/37, 597/38)	316 m ²	14 403 Kč	79 000 Kč
Vlastníci → kraj (597/35, 597/36)	547 m ²	24 932 Kč	136 750 Kč
Doplatek Olomouckého kraje	231 m²	10 529 Kč	57 750 Kč

Rozdíl oproti návrhu kraje činí 47 221 Kč. Vlastníci při stanovení této ceny vycházejí z toho, že jde o pozemky v zastavěném území obce navazující na jejich rodinný dům, že pro ně samotné jsou pozemky pod silnicí bez užitku, zatímco pro kraj jsou funkčně nezbytné, a že ani při ceně 250 Kč/m² nepřesáhne výdaj kraje polovinu hodnoty závazku k nájemnému, který se jím vykupuje.

Vlastníci jsou zároveň připraveni jednat o ceně na základě znaleckého posudku zpracovaného podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, znalcem, na jehož osobě se obě strany shodnou. Do doby, než bude takový posudek předložen a projednán, trvají na ceně uvedené výše.

Nedojde-li k dohodě o ceně, trvá nájemní vztah podle smlouvy účinné od 1. 3. 2026 nadále a vlastníci jsou připraveni v něm pokračovat. Preferují však vypořádání vlastnických vztahů jako trvalé a pro obě strany čistší řešení.

Pro pořádek dodáváme, že zveřejněný záměr uvádí sloučení pozemků parc. č. 597/35 (díl „h“) a 597/36 (díl „g“) do pozemku parc. č. 597/38. Doporučujeme před uzavřením smlouvy ověřit soulad tohoto označení s čístopisem geometrického plánu č. 286-113/2025.

V. Závěr

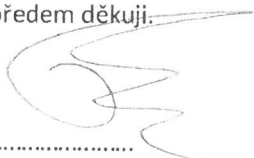
S ohledem na výše uvedené vlastníci prostřednictvím podepsaného zástupce:

- nesouhlasí se zveřejněným záměrem v části týkající se ceny, resp. výše cenového rozdílu 10 529 Kč;
- vyzývají Olomoucký kraj, aby navrženou cenu obhájil a doložil podklady uvedené v části III. tohoto podání;
- navrhují sjednání jednotné ceny 250 Kč/m² s doplatkem Olomouckého kraje ve výši 57 750 Kč;
- žádají, aby tato připomínka byla vyřízena podle § 12 odst. 2 písm. e) zákona o krajích a aby její vypořádání bylo součástí podkladového materiálu pro orgán kraje, který bude o směně rozhodovat, a to před jeho rozhodnutím.

Žádáme o písemné vyjádření k tomuto podání. Jsme rovněž kdykoli připraveni k osobnímu jednání, které by mohlo vést k dohodě přijatelné pro obě strany.

Za vyřízení věci předem děkuji.

S pozdravem



.....
Ing. Lukáš Šlampa

jednatel

Smart Business Solutions, s.r.o.

Cejl 892/32, 602 00 Brno

tel.: 774 589 617, e-mail: lukas.slampa@icloud.com

na základě plné moci manželů Evy a Dana Pirklových

Přílohy:

1. Plná moc manželů 
2. Nájemní smlouva mezi Olomouckým krajem (SSOK, p. o.) a manžely Pirklovými, účinná od 1. 3. 2026 – kopie