

Primátor statutárního města Prostějov
pan Miroslav Pišťák

Ing. Pavel Burša
Tylova 1787/20, Prostějov

Prostějov 13.9.2012

Věc: nové judikáty ve věci nakládání s majetkem obcí

Vážený pane primátore,

při přípravě materiálů k jednání zastupitelstva na den 18.9.2012 jsem shromáždil některé důležité dokumenty mající možný vliv na pokračování akce stavby Obchodního centra společností Manthellan a na vzájemné vztahy mezi městem Prostějov a společností Mathellan.

V rámci stále vyššího zapojení veřejnosti do samosprávy obcí, při evidentně vyšší emancipaci státních zastupitelství v aplikaci dodržování platných zákonů, vývoji judikatury zejména v posledních 2 letech v oblasti veřejné správy sděluji vedení města následující informace o 2 zásadních judikátech majících přímý vztah i k našemu městu.

Nejvyšší soud 11 Tdo 454/2011-32 červen 2012

Kauza starostka Brno-střed Hrubá, „povinnost znát zákon“,

Nejvyšší soud ČR v té věci konstatoval mj. porušení podmínek obvyklé ceny, současně definoval: **...Samozřejmým a prezumovaným předpokladem výkonu funkce starostky (tj. funkce, které se obviněná ujala dobrovolně, a která je honorovaná) je znalost zákona o obcích a v případě starostky městské části i znalost statutu územně členěného statutárního města. Obviněná si tedy musela být vědoma rozporu v obsahu smluv, které podepsala se statutem, jakož i zákonem o obcích.** (...Hrubá se hájí tím, že smlouvy pro ní byly bez chyby, protože je schválil tehdejší tajemník úřadu. Nejsem právník. Vždy jsem proto spoléhala na to, že někdo to zpracuje tak, aby to odpovídalo," uvedla. ...Hrubá se obhájuje tím, že smlouvy podepsala a tím pouze potvrdila rozhodnutí rady, která o pronájmu pozemků...rozhodla.).

Podle názoru Nejvyššího soudu je třeba jednání obviněné kvalifikovat též jako trestný čin porušování povinnosti při správě cizího majetku, protože jinému způsobila škodu nikoliv malou tím, že porušila zákonem o obcích uloženou povinnost opatrovat nebo spravovat cizí majetek a způsobila takovým činem škodu velkého rozsahu.

Nejvyšší soud sp. zn. 32 Cdo 721/2010 z 26.1.2011

zdroj <http://kraken.slv.cz/32Cdo721/2010>

Ve věci věcnosti záměru:

Jestliže ovšem obec ve zveřejněném záměru bližší podmínky zamýšleného majetkoprávního úkonu vymezí, předem „omezuje“ okruh potencialních zájemců, kteří obci podají nabídku na uzavření příslušné smlouvy. Od takto zveřejněných podmínek se proto obec v zásadě nemůže odchýlit, ledaže by v záměru sama předem vyjádřila možnost, že zamýšlená dispozice může být realizována i za jiných než předem stanovených požadavků. Pokud obec toto pravidlo poruší a nemovitost např. prodá nebo pronajme osobě, která uvedené podmínky nesplňovala, je tento její právní úkon absolutně neplatný, neboť taková situace je svými důsledky obdobná předchozímu nezveřejnění záměru.

...Jestliže obec ve zveřejněném záměru stanoví podmínky, jež musí splňovat zájemce o nabytí nemovitého majetku obce, kupní smlouvu však uzavře se subjektem, který tyto podmínky nesplňoval, jde o kupní smlouvu uzavřenou v rozporu se zveřejněným záměrem.

Kupní smlouva, kterou obec uzavře v rozporu se zveřejněným záměrem, sice neodporuje výslovnému zákazu zákona, ba dokonce zákonnému požadavku zdánlivě, z čistě formálního hlediska vyhovuje, z věcného však nikoliv, neboť jí byl realizován jiný záměr než ten, který byl zveřejněn, a svými důsledky netransparentností při nakládání s majetkem obce jakožto veřejným majetkem a porušením zásady rovnosti přístupu k zájemcům o jeho nabytí (jejich diskriminací), zákonu (tj. ustanovení § 36a odst. 4 zákona č. 367/1990 Sb.), jeho účelu a smyslu (ratio legis) odporuje, tudíž jej obchází. Proto též kupní smlouva, jež byla uzavřena v rozporu se zveřejněným záměrem, je právním úkonem neplatným pro obcházení zákona podle ustanovení § 39 obč. zák.

Současně s judikátem **Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 721/2010** upozorňuji v této věci na zveřejněné **METODICKÉ DOPORUČENÍ K ČINNOSTI ÚZEMNÍCH SAMOSPRÁVNÝCH CELKŮ, Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem, stanovené zákonem o obcích podle právního stavu k 31.12.2011 vydané ministerstvem vnitra zdroj www.mvcr.cz/odk2/soubor/metodika-c-7-pdf.aspx.**

Tato metodika dnes už přímo zpracovává judikát Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 721/2010 do návodu, jak nakládat s obecním majetkem. (3.2.7 Uvádění bližších podmínek ve zveřejněném záměru , strana 20 doporučení)

Současně se tato metodika výslovně věnuje ceně obvyklé i definici péče řádného hospodáře **(2.1 Povinnost nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře, strana 9 doporučení).**

Vážený pane primátore,

měli bychom v rozhodovací praxi města i ve vztahu ke smlouvám se společností Manthellan zohlednit vývoj poslední legislativy a judikatury a neměli bychom jen slepě plnit ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí, aniž bychom vzali v potaz to, že některé následné kroky Vás z pozice nejvyššího zástupce města mohou být už mimo bezpečných hranic zákonů.

Náš zásadní problém je jednoznačně v tom, že uzavřená Smlouva o smlouvě budoucí se rozchází s věcně stanoveným záměrem schváleným zastupitelstvem (části 2.1.5. *Závazné požadavky a doporučení vyhlášovatele záměru materiálu označeného jako Příloha k záměru dle usnesení ZMP č. 18224 ze dne 04.11.2008*) a tedy naše situace PŘESNĚ naplňuje to, v čem se nyní rozcházíme jak s judikátem sp. zn. 32 Cdo 721/2010, tak zejména s metodikou Ministerstva vnitra.

To, že je pod Smlouvou o smlouvě budoucí podepsán minulý starosta neznámá snížení odpovědnosti Vás, současného primátora, protože máte v budoucnu podepsat Kupní smlouvu a za takto podepsanou smlouvu budete podle zákona o obcích a nejen něho (viz. kauza Brno-střed starostka Hrubá) plně odpovídat.

Druhý nemalý problém je v oblasti „péče řádného hospodáře“ v „ceně obvyklé“, když naše město prodává parcely kupujícímu za částku 2214 Kč, přičemž stát nám parcely v této oblasti prodává za částku 6906 Kč. To zásadně ukazuje na rozdílnost ve výši ocenění parcel.

Dokud na druhé straně výkupu pozemků p.č. 101 stála soukromá osoba, mohlo jít v ujednání o ceně ke smluvní dohodě. **Nyní na druhé straně ale stojí stát a ten si výslovně hájí svoji pozici 3x lépe, jak naše město.**

Zatímco nám stát prodává jednu z parcel přímo nacházejících se v centru uvažované zástavby za cenu stanovenou posudkem v částce 6906 Kč á 1 m², my všechny ostatní parcely v téže oblasti prodáváme za cenu 2214 Kč, přičemž je evidentní, že budou sloužit stejnému účelu a záměru.

Tento ničím neodůvodnitelný rozdíl mezi částkou, za níž prodáváme my pozemky Manthellanu v částce 2214 Kč a cenou, za níž stejný pozemek nyní prodává stát 6906 Kč, může být napaden právě argumentací, že zástupcům města bylo či mělo být známo, že pozemky po změně územního plánu nabudou zásadního zhodnocení a výnos z tohoto zhodnocení případně kupujícímu a ne prodávajícímu. Skutečně jsem na vážkách, zda po vypuštění podmínky realizace Společenského centra se sálem pro 500 lidí z původně schváleného záměru to naplní „důvody hodnými zvláštního zřetele“ odůvodňující 3x tak nižší cenu, než za co nám prodával pozemky stát.

V tom případě hrozí to, že případným podpisem smlouvy Vaší osobou by mohla být městu způsobena „škoda nikoliv malá“ a mohla by být považována za škodu velkého rozsahu. My nyní prodáváme či dle původní smlouvy zatím nabízíme k prodeji cca 15000 m² v centru města. Při ceně „státu“ 6906 Kč mohla činit celková cena pozemků částku 103.590.000,- Kč. My je nyní nabízíme dle tiskového sdělení radnice za 34.400.000,- Kč, tj. cca o 69.190.000 Kč levněji.

Třetí problém je neustálé případné vynakládání výdajů potencionálního kupujícího ve směru uvažované stavby, přičemž existuje i podle metodiky ministerstva vnitra ohledně nakládání s majetkem obcí zásadní riziko, že smlouva tak, jak byla sepsána a zástupcem města i podepsána, bude soudně napadena a prohlášena za neplatnou právě s ohledem na judikaturu Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 721/2010. V tom případě může městu hrozit povinnost uhradit potencionálnímu kupujícímu nejen náhradu škody, tak i náhradu jím vynaložených výdajů.

Vážený pane primátore,

vzhledem k potencionálně hrozící škodě městu, s ohledem zejména na metodiku ministerstva vnitra (cena obvyklá státu 6906 Kč á 1m² oproti ceně města 2214 Kč á 1m²) i ve věci zpracování judikátu Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 721/2010 řešící věcnost zveřejněného záměru ve vztahu k následně podepsané smlouvě,

při vědomí toho, že při souběhu okolností může z některých dalších rozhodnutí města plynout i trestně-právní odpovědnost konkrétních osob (*kauza Brno-střed starostka Hrubá*),

bych Vás chtěl požádat o to, aby byl pro město zpracován a následně veřejnosti dokladován právní rozbor, zda náš stávající či směrem do budoucna uvažovaný postup (další podpis smluv s kupujícím v rozporu se schváleným záměrem, zásadní rozdílnost ocenění pozemku města a státu, pokračování v dalších krocích kupujícího v realizaci záměru a vynakládání dalších prostředků případně nárokových na městu) nenaplní některé znaky, které by mohly ohrozit Vás jako osobu primátora či mohly by zapříčinit škody na majetku města z titulu náhrady škody kupujícímu a to z nemožnosti splnit navrženou smlouvu bez porušení zákona na straně města.

s pozdravem Ing. Pavel Burša