

MĚSTO FRANTIŠKOVY LÁZNĚ

1. místostarosta města



Okresní státní zastupitelství v Rokycanech
Jiráskova 67
K rukám pana Mgr. Berky
33701 Rokycany
Ve Františkových Lázních dne 30. 6. 2016

k č.j. KRPP-194972-157/TČ-2014-030080

Věc: Doplnění stížnosti proti usnesení č.j. KRPP-194972-157/TČ-2014-030080 ze dne 27. 5. 2016

Vážený pane Magistře,

Město Františkovy Lázně, se sídlem Františkovy Lázně, Nádražní 208/5, PSČ 351 01, jako poškozený **podalo v zákonem stanovené lhůtě dopisem ze dne 6. 6. 2016 stížnost proti usnesení č.j. KRPP-194972-157/TČ-2014-030080 ze dne 27. 5. 2016** (dále jen „Usnesení“), které bylo vydáno shora uvedeným útvarem Policie České republiky, a jímž byla podle ust. § 159a odst. 1 zákona č. 141/1961 Sb., o trestním řízení soudním (trestní řád), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**TŘ**“), odložena věc „*podezřelého a nestandardního nakládání s majetkem města Františkovy Lázně ze strany zástupců města, ve věci podezření z trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku podle § 220 tr. zákoníku v jednočinném souběhu s trestným činem zneužití pravomoci úřední osoby podle § 329 tr. zákoníku.*“ (viz první odstavec Usnesení).

Jak již bylo sděleno v citované stížnosti, stěžejní námitka směřující proti Usnesení se týká jeho nepřezkoumatelnosti a nedostatečného odůvodnění, neboť **odůvodnění Usnesení je zcela obecné a paušální a nijak se nevyjadřuje k jednotlivým napadeným majetkoprávním úkonům.**

V citované stížnosti uvedená judikatura Ústavního soudu ČR, konkr. nález spis. zn. II. ÚS 3436/14 ze dne 19. 1. 2016 rovněž zcela koresponduje stanovisku Města Františkovy Lázně jakožto poškozeného, které se týká povinného obsahu odůvodnění usnesení policejního orgánu.

K jednotlivým závěrům odůvodnění Usnesení poškozený namítá následující:

- zcela zásadní skutečností je, **že předkladatel návrhů na usnesení zastupitelstva města Františkovy Lázně** ohledně prodejů nejatraktivnějších nemovitostí v majetku Města Františkovy Lázně **pan Ivo Mlátilík ve funkci starosty města zcela záměrně neinformoval členy zastupitelstva města ohledně způsobu stanovení prodejní, resp.**

kupní ceny městského majetku, ačkoliv opoziční členové zastupitelstva města se na stanovení tzv. ceny obvyklé mnohokrát před schvalováním prodejů ptali; **znalecké posudky na tyto minimální prodejní ceny, resp. ceny obvyklé se totiž zcela záměrně nepořizovali**, takže **na Městském úřadu Františkovy Lázně vůbec neexistují** (což si mohl policejní orgán v období téměř dvouletého prověřování kritizovaných způsobů prodejů majetku ověřit); z uvedeného důvodu **zastupitelé, resp. zastupitelstvo města ani při daných majetkoprávních úkonech nemohlo zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé v souladu se zákonem o obcích, protože cena obvyklá nebyla zjišťována a deklarována, a v podkladech pro jednání zastupitelstva města předložených jmenovaným předkladatelem nebyla o této ceně záměrně ani zmínka, nehledě na to, že zdůvodnit nezdůvodnitelné ani nelze – neexistuje totiž jediný rozumný důvod prodejů nejatraktivnějších nemovitostí za cenu několikanásobně nižší než stanovuje zákon o obcích v centru města Františkovy Lázně, a navíc v městské památkové rezervaci;**

- **znalecké posudky č. 721/2015 a č. 762/2015 o hodnotě nemovitých věcí od ZNALECKÉ KANCELÁŘE DUŠEK, s.r.o., znaleckého ústavu jsou zpracovány v souladu s příslušnými zákonnými normami o oceňování nemovitého majetku a byly zaslány Policii ČR elektronicky s požadavkem na jejich vložení do spisu; Město Františkovy Lázně považuje tyto posudky jako zcela zásadní důkaz o tom, že prodejní cena byla ve skutečnosti několikanásobně nižší, než minimální cena stanovená následně renomovaným znaleckým ústavem** (tj. cena obvyklá v daném místě a čase); zmíněný znalecký ústav jako zpracovatel uvedených posudků si je vědom následků vědomě nepravdivého posudku a je event. ochoten a připraven obhájit hodnotu nemovitých věcí uvedenou v těchto posudcích i před soudem; tento znalecký ústav vypracuje po návratu z dovolené **dodatek k oběma znaleckým posudkům, který bude obsahovat tzv. doložku trestnosti dle § 110a trestního řádu¹**; předpokládáme, že rovněž znalecké posudky objednané policejním orgánem budou tuto doložku trestnosti obsahovat;
- nejatraktivnější nemovitosti v centru města Františkovy Lázně na pěší zóně byly cíleně prodávány akciové společnosti **CPI National str a.s.**, IČO 27917096, se sídlem Praha 1, Klimentská 1246/1, PSČ 11000 která je v současnosti ovládána bývalým starostou Ivo Mlátilíkem, přičemž v dozorčí radě zasedají jeho rodinní právníci; současné vedení Města Františkovy Lázně jako subjektu poškozeného je přesvědčeno, že **tato společnost s akciemi na majitele byla založena zcela účelově**, o čemž svědčí mj. skutečnost, že všechny nemovitosti objektu Národní 4/8 byly městem prodány v období starostování pana Ivo Mlátilíka výhradně této společnosti pomocí účelově přijatého **Souboru pravidel pro postup města Františkovy Lázně pro výběrová řízení při prodeji a nájmu nemovitého majetku z vlastnictví města Františkovy Lázně** <http://www.frantiskovy-lazne.cz/neplatne-zsm/ds-11756/archiv=0&p1=10387>; **nejunikátnějším pravidlem z tohoto souboru pravidel byl požadavek Města Františkovy Lázně jako zadavatele výběrového řízení (VŘ) vůči účastníkům VŘ složit svoji 100% finanční nabídku na účelově založený účet u ČSOB, když dispoziční právo k tomuto účtu měl pouze starosta a místostarostka města; rodinným právníkem pana Ivo Mlátilíka panem JUDr. Liborem Janků (tehdy právním zástupcem Města Františkovy Lázně) tak byly vytvořeny podmínky pro pletichaření při výběrových řízeních**; následně po menších stavebních úpravách objektu Národní 4/8 vč. souvisejících pozemků byly uvedené nemovitosti prodávány prodejcem Ivo

¹ Na takový znalecký posudek je pak třeba aplikovat cit. ust. § 110a trestního řádu, dle kterého platí, že jestliže znalecký posudek předložený stranou má všechny zákonem požadované náležitosti a obsahuje doložku znalce o tom, že si je vědom následků vědomě nepravdivého znaleckého posudku, postupuje se při provádění tohoto důkazu stejně, jako by se jednalo o znalecký posudek vyžádaný orgánem činným v trestním řízení.

Mlátilíkem (bývalým starostou) prostřednictvím realitní kanceláře S – REALITY za cca dvojnásobně vyšší cenu oproti cenám kupním od Města Františkovy Lázně (kopie inzerátu byla vložena rovněž do spisu); lze konstatovat, že společnost CPI National str a.s. jako strana kupující se na úkor města výrazně obohatila, když městská pokladna neobdržela za prodej nejatraktivnějších městských nemovitostí ani minimální cenu podle zákona o obcích (tzn. cenu obvyklou);

- není zřejmé, jaké „určité disproporce u prodáváných nemovitostí byly zjištěny“..... (viz napadené usnesení); na zásadní disproporce u největšího majetkového převodu za rovných 100 mil. Kč („mezi čtyřma očima dohodnutá kupní cena do koruny a do haléře“) je však nutné podrobněji upozornit: jde o bod 2. USNESENÍ ze dne 27.5.2016 - **Směnná smlouva ze dne 27.8.2008 – Město F.L. a Lázně F.L. a.s. -**

FAKTA:

- 1) Smlouva byla uzavřena dne 27. 8. 2008, dne 29. 12. 2008 uzavřen dodatek č.1.
- 2) Smlouva ze dne 27. 8. 2008 neobsahuje stanovení cen směřovaných (převáděných) nemovitostí. Členové zastupitelstva města tedy ani nemohli posoudit, zda hodnoty převáděného a nabývaného majetku odpovídají ceně obvyklé, protože v materiálech pro jednání zastupitelstva města žádné informace ohledně ocenění předmětných nemovitostí nebyly.
- 3) Ceny byly určeny až dodatkem č. 1, písemné vyjádření k dodatku č. 1 podal při jednání ZM dne 25. 3. 2009 všem přítomným zastupitelům zastupitel Ing. Šnajdauf (kopie písemného vyjádření je založena ve spise).
- 4) Jak vyplývá ze Směnné smlouvy čl. III, ceny byly určeny vzájemnou dohodou.
- 5) Zastupitelům nebyly před hlasováním poskytnuty žádné znalecké posudky ani jakékoliv kalkulace cen.
- 6) Podle § 39 odst. 2 zákona o obcích se při úplatném převodu nemovitostí sjednává cena zpravidla ve výši, která je v místě a čase obvyklá, přičemž odchylka musí být zdůvodněna.
- 7) Pokud dojde k převodu majetku za cenu nižší než je cena v místě a čase obvyklá, aniž by takový postup byl zdůvodněn, je to **důvod neplatnosti uzavřené smlouvy** (podle závěrů Nejvyššího soudu v rozsudku ze dne 15. 11. 2010, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010). Případné odůvodnění odchylky je při tom nutné učinit již při schvalování kupní ceny; jakékoliv dodatečné zdůvodnění by nebylo možné považovat za splnění povinnosti podle § 39 odst. 2 zákona o obcích.

ZÁVĚR nezávislých právníků, ekonomů a znalců pro oceňování nemovitostí, se kterými Město Františkovy Lázně věc konzultovalo:

1. Město Františkovy Lázně nemá k dispozici žádné materiály, podle kterých by mohlo být posouzeno, že transakce proběhla za ceny obvyklé.
2. Je jisté, že ceny pozemků jsou v hrubém rozporu s obvyklými cenami.

3. I bez znaleckých posudků je zřejmé, že Město Františkovy Lázně zaplatilo neúměrně vysokou cenu za sadovou kavárnu. Cena i s pozemky činila 27.639.314,- Kč, což je v hrubém nepoměru s výnosy, které kavárna přináší i s jejím technickým stavem. Přitom prodávající Lázně Františkovy Lázně a.s. hodnotu ročních příjmů z této nemovitosti znala a znala i její technický stav.
 4. V roce 2004 stanovil znalec Sankot v posudku č. 65-04/2004 hodnotu na 6.959.490,- Kč.
 5. Informace policejního orgánu na 5. straně Usnesení o odložení podle §159a odst. 1 tr.ř. ohledně řádného vyhotovení znaleckých posudků (podle písemného vyjádření bývalého starosty Ivo Mlátilíka) jsou irelevantní a nepochopitelné, neboť pouze z uvedených údajů je zřejmé, že byly pořízeny cca půl roku po uzavření „Směnné smlouvy“ pravděpodobně pro potřeby zaúčtování převáděných nemovitostí a platbu daně z převodu.
- *není zřejmé, jaká konkrétní šetření policejní orgán dále provedl a ve vztahu k jakým dalším údajům uvedeným v trestních oznámeních se tak stalo, jak je uvedeno na str. 16 Usnesení; opět se jedná o naprosto nepřezkoumatelný závěr; **Současné vedení Města Františkovy Lázně vyslovuje důvodné podezření, že přijetím Souboru pravidel pro postup města Františkovy Lázně pro výběrová řízení při prodeji a nájmu nemovitého majetku z vlastnictví města Františkovy Lázně <http://www.frantiskovy-lazne.cz/neplatne-zsm/ds-11756/archiv=0&p1=10387> byly vytvořeny podmínky pro pletichaření při výběrových řízeních a toto pletichaření s cílem vybrat „svého, zájmového uchazeče o koupi“ bylo důsledně realizováno (na což byl policejní orgán upozorněn).***
 - **zásadní vypovídací schopnost má ve spise založená mapa uskutečněných prodejů stavebních pozemků v Městské památkové rezervaci Františkovy Lázně**, ze které je snadné porovnání zájmu předkladatele navrhnout a schválit několikanásobně nižší cenu u zájmových pozemků při návrhu na jejich prodej.

Město Františkovy Lázně jako **poškozený trvá na tom, že při zkoumaných majetkoprávních úkonech bylo porušeno ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích**, neboť

- **tyto úkony byly realizovány za cenu výrazně nižší, než která byla v daném místě a čase obvyklá;**
- **nižší než v daném místě a čase obvyklá cena nebyla v žádném materiálu z jednání zastupitelstva města (ani v zápise z jednání zastupitelstva měst) odůvodněna (žádným zvláštním pro Město Františkovy Lázně důležitým zájmem či úkolem);**
- **odchylná od ceny obvyklé ani nemohla být zdůvodněna, protože členové zastupitelstva města ji neznali (ačkoliv se na ni předkladatele Ivo Mlátilíka mnohokrát před schválením navrhovaného usnesení na prodej majetku ptali); předkladatel návrhů na prodej majetku města totiž dlouhodobě porušoval zákon o obcích tím, že v rozporu s tímto zákonem nezajistil pro zastupitele znalecké posudky na ocenění převáděných nemovitostí.**

Ačkoliv nemá nedodržení podmínky obvyklé ceny vliv na absolutní neplatnost smlouvy, je možno se dovolat relativní neplatnosti. Není tedy pravdou, že by absence uvedené podmínky neměla na platnost příslušné smlouvy žádný vliv, jak je uvedeno v Usnesení.

I kdyby tomu tak ale nebylo, zákonný požadavek na zdůvodnění odchylky od obvyklé ceny je zcela jednoznačný (viz ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích).

Opětovně je třeba poukázat na judikaturu řešící obdobné případy, jako např. usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 5 Tdo 827/2012 ze dne 19. 12. 2012, ve kterém bylo uvedeno:

*„Jestliže obvinění jako členové zastupitelstva obce (města) rozhodli na zasedání tohoto vrcholného orgánu obce o schválení prodeje nemovitého majetku obce za podstatně nižší kupní cenu, než jaká byla v daném místě a čase dosažitelná (např. za částku ve výši asi 1 500 000 Kč, ačkoli dosažitelná cena byla asi 5 000 000 Kč), lze v tomto jednání spatřovat **porušení povinnosti při opatrování nebo správě cizího majetku** vyplývající zejména z § 39 odst. 2, § 84 a § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále také „OZř“). **Přitom význam rozhodování členů zastupitelstva obce o prodeji nemovitého majetku obce a jejich postavení odůvodňuje i úvahu o tom, že pokud shora uvedeným způsobem porušili povinnost řádně opatrovat nebo spravovat majetek obce, jde o porušení důležité povinnosti ve smyslu § 255a odst. 1 tr. zák., resp. § 221 odst. 1 TrZ.***

Zavinění z vědomé, resp. hrubé nedbalosti [§ 5 písm. a) tr. zák., § 16 odst. 1 písm. a), odst. 2 TrZ] by zde bylo možné dovodit u členů zastupitelstva obce mimo jiné např. i z toho, že na zasedání zastupitelstva obce, na němž se rozhodovalo o schválení prodeje nemovitého majetku obce, byli upozorněni jinými členy zastupitelstva obce na určité skutečnosti, z nichž vyplývá možnost příliš nízké kupní ceny a které vědomě pominuli.

Trestní odpovědnosti každého z členů zastupitelstva obce, který hlasoval pro schválení nevýhodného prodeje nemovitého majetku obce, pak nebrání ani skutečnost, jestliže rozhodoval jako člen kolektivního orgánu obce. Ke schválení prodeje nemovitého majetku obce se totiž vyžaduje souhlas nadpoloviční většiny všech členů zastupitelstva obce (§ 87 OZř), takže všichni členové zastupitelstva představující tuto většinu, bylo-li jí dosaženo, se bezprostředně podíleli na přijetí takového rozhodnutí zastupitelstva obce, přičemž každý z nich měl stejný hlas. Proto i **trestní odpovědnost za schválení a důsledky rozhodnutí přijatého zmíněnou většinou, pokud bylo učiněno v rozporu s povinností členů zastupitelstva obce řádně spravovat majetek obce (§ 38 a násl. OZř), mohou nést všichni členové zastupitelstva obce, kteří hlasovali pro schválení určitého rozhodnutí, jímž byla způsobena škoda na majetku obce.**“

Je tedy nutno konstatovat, že závěry Usnesení jsou nesprávné, když porušení jednotlivých ustanovení zákona o obcích má za následek vznik trestněprávní odpovědnosti jednotlivých členů zastupitelstva města Františkovy Lázně, zejména předkladatele návrhů na usnesení při prodeji majetku města zastupitele Ivo Mlátilíka, tehdy ve funkci starosty, který měl osobní zájem na prodej některých nemovitostí konkrétním subjektům za několikanásobně nižší cenu ve srovnání s cenou obvyklou.

Z důvodů uvedených shora **poškozený navrhuje, aby nadřízený orgán zrušil napadené Usnesení a uložil shora uvedenému útvaru Policie České republiky, aby o věci znovu jednal a rozhodl.**

Se zdvořilým pozdravem

Ing. František Šnajdauf
1. místostarosta města