



## Okresní státní zastupitelství v Rokycanech

Jiráskova 67, Rokycany 337 01, ☎ 377869080, fax 377869089,  
e-mail: podatelna@osz.rok.justice.cz , ID datové schránky: hbeahz7

ZN 1214/2015-107

### U S N E S E N Í

Státní zástupce Okresního státního zastupitelství v Rokycanech rozhodl dne 11.07.2016 v trestní věci 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 trestního zákoníku v jednočinném souběhu s trestným činem zneužití pravomoci úřední osoby podle § 329 trestního zákoníku, t a k t o:

Podle § 149 odst. 1 tr. řádu ke stížnosti poškozeného Města Františkovy Lázně **r u - š í m** usnesení policejního orgánu Policie ČR, Krajského ředitelství policie Plzeňského kraje, Služby kriminální policie a vyšetřování OHK v Plzni, č.j. KRPP-194972-157/TČ-2014-030080 ze dne 27.05.2016, jímž policejní orgán rozhodl podle § 159a odst. 1 trestního řádu o odložení trestní věci 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 trestního zákoníku v jednočinném souběhu s trestným činem zneužití pravomoci úřední osoby podle § 329 trestního zákoníku pro skutky spočívající v tom, že v období od roku 2008 až do konce roku 2014 mohli ve Františkovských Lázních zástupci města Františkovy Lázně, kteří byli v postavení úředních osob (veřejných činitelů) v úmyslu opatřit sobě nebo jinému neoprávněný prospěch, vykonávat svou pravomoc způsobem odporujícím jinému právnímu předpisu, kdy porušili zákonem uložené povinnosti opatrovat a spravovat cizí majetek a tím mohla být jinému způsobena škoda. Ze strany zástupců města Františkovy Lázně mohlo dojít zásadním způsobem k porušení ustanovení § 39 odstavce 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, při úplatných převodech majetku města Františkovy Lázně. Podle ustanovení § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. při úplatném převodu majetku obce se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem, přičemž odchylka od ceny obvyklé musí být rádně zdůvodněná a přezkoumatelná.

1. - usnesením zastupitelstva města Františkovy Lázně č. 293/2008 ze dne 30.01.2008 byl schválen prodej pozemku parc. č. 210/30 (trvalý travnatý porost) o výměře 3.568 m<sup>2</sup> v katastrálním území Skalka u Chebu za kupní cenu ve výši 980.000,-Kč. K uzavření kupní smlouvy s kupujícím Janou Iterskou došlo dne 11.02.2008 bez ověření a stanovení ceny obvyklé a zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé.

2. - usnesením zastupitelstva města Františkovy Lázně č. 398/2008 ze dne 25.06.2008 byla schválena směna nemovitých věcí mezi právními subjekty město Františkovy Lázně a společností Lázně Františkovy Lázně a.s., přičemž doplatek ve prospěch města Františkovy Lázně ve výši 57.000.000,-Kč byl určen na základě pouhé dohody obou subjektů a nikoliv na základě objektivního ocenění směňovaných nemovitostí provedeného znalcem.

3. - usnesením zastupitelstva města Františkovy Lázně č. 518/2009 ze dne 25.03.2009 a č. 581/2009 ze dne 24.06.2009 byl schválen prodej pozemku p.p.č. 1188 o výměře 465 m<sup>2</sup>, st.p.č. 35/2 o výměře 138 m<sup>2</sup> včetně budovy bez č.p. v katastrálním území Františkovy Lázně

za kupní cenu ve výši 800.000,-Kč. K uzavření kupní smlouvy s kupujícím společností CPI - National a.s. došlo dne 31.07.2009 bez ověření a stanovení ceny obvyklé a zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé.

4. - usnesením zastupitelstva města Františkovy Lázně č. 663/2009, č. 664/2009 a č. 665/2009 ze dne 30.11.2009 byla schválena směna nemovitých věcí mezi právními subjekty město Františkovy Lázně a společností Lázně Františkovy Lázně a.s. K uzavření směnné smlouvy včetně dodatku došlo dne 14.12.2009, přičemž doplatek ve prospěch města Františkovy Lázně ve výši 2.553.500,-Kč byl určen na základě pouhé dohody obou subjektů a nikoliv na základě objektivního ocenění směřovaných nemovitostí provedeného znalcem, přestože město Františkovy Lázně směňuje pozemek s parkovištěm (výměra 6.551 m<sup>2</sup>) sloužící pro podnikatelské účely.

5. - usnesením zastupitelstva města Františkovy Lázně č. 135/2012 ze dne 29.08.2012 byl schválen prodej areálu technických služeb ve Františkových Lázních. K uzavření kupní smlouvy se společností AVE Františkovy Lázně s.r.o., IČ 29102693, došlo dne 12.09.2012 za kupní cenu ve výši 19.000.000,-Kč, přičemž cena byla stanovena na základě znaleckých posudků, které nebyly vyhotoveny v souladu s oceňovacími předpisy a tudíž nelze stanovenou cenu považovat za objektivní.

6. - usnesením zastupitelstva města Františkovy Lázně č. 161/2012 a č. 162/2012 ze dne 24.09.2012 byl schválen prodej odděleného pozemku z parcely parc. č. 426/3 (ostatní plocha) v katastrálním území Slatina u Františkových Lázní a pozemku parc. č. 81/13 (ovocný sad) v katastrálním území Františkovy Lázně za kupní cenu ve výši 12.903.000,-Kč. K uzavření kupní smlouvy s kupujícím Ing. Rostislavem Marečkem došlo dne 08.10.2012 bez ověření a stanovení ceny obvyklé a zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé.

7. - usnesením zastupitelstva města Františkovy Lázně č. 184/2012 ze dne 28.11.2012 byl schválen prodej pozemků st. parc. č. 970 (zastavěná plocha a nádvoří), st. parc. č. 969 (zastavěná plocha a nádvoří) a st. parc. č. 705/6 (ostatní plocha) v katastrálním území Františkovy Lázně za kupní cenu ve výši 1.500.000,-Kč. K uzavření kupní smlouvy s kupujícím Mgr. Miladou Körnigovou došlo dne 23.01.2013 bez ověření a stanovení ceny obvyklé a zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé.

8. - usnesením zastupitelstva města Františkovy Lázně č. 193/2012 ze dne 19.12.2012 byl schválen prodej areálu Reneta v katastrálním území Žírovice. K uzavření kupní smlouvy s kupujícím Ing. Rostislavem Marečkem došlo dne 16.01.2013 za kupní cenu ve výši 2.550.000,-Kč, přičemž cena byla stanovena na základě znaleckého posudku, který nebyl vyhotoven v souladu s oceňovacími předpisy a tudíž nelze stanovenou cenu považovat za objektivní.

9. usnesením zastupitelstva města Františkovy Lázně č. 465/2014 ze dne 28.07.2014 byl schválen prodej pozemků st. parc. č. 162/2, 510/2, 1158/1 a 1158/2 v katastrálním území Františkovy Lázně za kupní cenu ve výši 3.209.000,-Kč. K uzavření kupní smlouvy s kupujícím společností Lázně Františkovy Lázně a.s. došlo dne 05.09.2014 bez ověření a stanovení ceny obvyklé a zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé.

a podle § 149 odst. 1 písm. b) trestního řádu policejnímu orgánu Policie ČR, Krajského ředitelství policie Plzeňského kraje, Služby kriminální policie a vyšetřování OHK v Plzni **u k l á d á m**, aby o věci znovu jednal a rozhodl.

## ODŮVODNĚNÍ

Dne 27.05.2016 vydal policejní orgán výše uvedené rozhodnutí, jímž rozhodl o odložení trestní věci podezřelého a nestandardního nakládání s majetkem města Františkovy Lázně ze strany zástupců města pro výše uvedené trestné činy, kterých se měli zástupci města dopustit shora vyličeným způsobem.

Uvedené usnesení bylo dne 02.06.2016 doručeno poškozenému Městu Františkovy Lázně, které si proti němu podalo dne 06.06.2016, tedy řádně a včas, svou stížnost, kterou odůvodnilo tím, že napadené usnesení ve svém odůvodnění stojí na tom, že zastupitelstvo města Františkovy Lázně jednalo o záměrech směnít nebo odprodat majetek i několikrát; dle metodického doporučení Ministerstva vnitra ČR může obec disponovat se svým majetkem z ekonomického hlediska i méně výhodně; cena je pouze prvotním hlediskem, důležitým kritériem je i zákonem předvídané plnění úkolů obce a dosahování jejích zájmů; zákon výslovně nepožaduje, aby důvody pro odchylku od ceny obvyklé byly výslovně deklarovány v přijatém usnesení zastupitelstva obce; z vyjádření tajemníka Městského úřadu Františkovy Lázně bylo zjištěno, že Město Františkovy Lázně nikdy nemělo vydanou cenovou mapu vycházející z platné legislativy a nemá ji ani v současnosti; část opozičních členů zastupitelstva města Františkovy Lázně se konkrétních hlasování záměrně neúčastnila, popř. hlasovala proti, neboť dle jejich názoru nebyly prodeje nemovitostí realizovány za cenu obvyklou; ve znaleckém posudku č. 721/2015 zpracovaném Znaleckou kanceláří Dušek s.r.o. nejsou zohledněny všechny aspekty určující faktickou prodejnost nemovitostí; nejedná se o provedení důkazu znaleckým posudkem, nýbrž o důkaz listinou; policejním orgánem bylo provedeno šetření v nabídkách různých realitních kanceláří a byly zjištěny ceny ve vyjmenovaných lokalitách města Františkovy Lázně uvedené v usnesení; v rámci prověřování „lze připustit určité disproporce u prodávaných nemovitostí, přičemž zákon o obcích nicméně neupravuje způsob odvodnění odchylky od ceny obvyklé, ani důsledky absence jejího odůvodnění ve vztahu k neplatnosti smlouvy. O odchylce od ceny obvyklé, tedy zda jsou dány objektivní důvody pro sjednání nižší ceny než obvyklé ceny, rozhoduje příslušný orgán obce při rozhodování o majetkoprávním úkonu. Nemusí tak ovšem učinit výslovně, postačí, pokud určitou cenu schválí, aniž by v usnesení deklaroval, že se odchyluje od obvyklé ceny.“; policejní orgán provedl šetření i k dalším údajům uvedeným v trestních oznámeních, ale nepodařilo se v rámci tohoto šetření zjistit skutečnosti, které by důvodně nasvědčovaly spáchání trestného činu. Zásadní námitka pak směřuje proti nepřezkoumatelnosti a nedostatečnému odůvodnění tohoto usnesení. Převážná část usnesení se týká pouze konstatování jednotlivých zjištění, ke kterým policejní orgán dospěl, aniž by v odůvodnění vypořádal zcela konkrétně a jednoznačně se všemi skutečnostmi, ve kterých bylo spatřováno naplnění skutkové podstaty trestného činu zneužití pravomoci úřední osoby či porušení povinnosti při správě cizího majetku či porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti. Odůvodnění je tak zcela obecné a paušální, nijak se nevyjadřuje k jednotlivým napadením majetkoprávním úkonům. V této souvislosti konstatuje i nález Ústavního soudu ČR sp. zn. II. ÚS 3436/14 ze dne 19.01.2016, jehož výhrady lze dle vyjádřeného přesvědčení vztáhnout i na rozhodnutí policejního orgánu v této věci. Poté se vyjadřuje k jednotlivým závěrům policejního orgánu tak, že jedno či opakované jednání o záměrech obce je zcela bez významu k tomu, zda došlo ke vzniku trestněprávní odpovědnosti jednotlivých členů zastupitelstva města Františkovy Lázně, anebo nikoliv; v posuzovaných případech ke zdůvodnění prodeje za nižší než obvyklou cenu nedošlo a ani nebyly shledány a prokázány žádné závažné zájmy či úkoly města Františkovy Lázně, které by takový z hlediska ekonomického nevýhodný obchod jiným způsobem kompenzovaly; byť důvody pro odchylku od ceny obvyklé nemusí být deklarovány přímo v přijatém usnesení, ale odchylka musí být

odůvodněna, což se v těchto případech nestalo; neúčast části opozičních členů zastupitelstva případně hlasování proti potvrzuje podezření, že dané prodeje nebyly realizovány za cenu obvyklou, že nebylo s majetkem města nakládáno transparentně a v souladu se zájmy samotného města; hodnocení závěrů znaleckého posudku č. 721/2015 Znalecké kanceláře Dušek s.r.o. je naprosto tendenční, bezobsažné, nekonkrétní, navíc tento jediný důkaz viny je považován za irelevantní, aniž by byly nějak hodnoceny výpovědi podezřelých osob, zejm. bývalého starosty Ivo Mlátilíka; další tvrzení jsou nepřezkoumatelná, což posléze rozebírá a dokládá. Dle názoru poškozeného došlo k porušení § 39 odst. 2 zákona o obcích, když dané úkony byly realizovány za cenu nižší, než která byla v daném místě a čase obvyklá, nebyla ani zdůvodněna, a to ani žádným zvláštním pro Město Františkovy Lázně důležitým zájmem či úkolem. Ač dané pochybení by neměl vliv na absolutní neplatnost smlouvy, lze se dovolat relativní neplatnosti smlouvy. Opětovně poukazuje na přílehlavou judikaturu k prověřovanému jednání, a sice usnesení Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 5 Tdo 827/2012 z 19.12.2012, jehož právní větu cituje. Závěrem konstatuje, že vydané usnesení je nesprávné, porušení jednotlivých ustanovení zákona o obcích má za následek vznik trestněprávní odpovědnosti jednotlivých členů zastupitelstva města Františkovy Lázně, a proto navrhuje, aby vydané usnesení policejního orgánu bylo zrušeno a policejnímu orgánu uloženo, aby o věci znovu jednal a rozhodl.

Dne 04.07.2016 doručilo poškozené Město Františkovy Lázně na zdejší státní zastupitelství v původní stížnosti přislíbené doplnění včas podané stížnosti, v níž navazuje na vznesenou námitku obecného a paušálního odvodnění bez vyjádření se jednotlivým napadeným majetkoprávními úkony. K věci dodává, že předkladatel návrhů na usnesení zastupitelstva města Ivo Mlátilík jako starosta města zcela záměrně neinformoval členy zastupitelstva o stanovení prodejní ceny, ač se na to opoziční zastupitelé ptali, znalecké posudky se záměrně nepořizovaly a tyto vůbec neexistují. Proto zastupitelé při daných majetkoprávních úkonech nemohli zdůvodnit odchylku od ceny obvyklé. Pokud znalecké posudky č. 721/2015 a č. 762/2015 od Znalecké kanceláře Dušek, s.r.o., znaleckého ústavu, byly zpracovány bez dodatku dle § 110a tr. řádu, pak znalecký ústav je ochoten daný dodatek vypracovat. Nejatraktivnější nemovitosti na pěší zóně ve Františkových Lázních, Národní 4/8 byly cíleně prodány společnosti CPI National str a.s., IČ 27917096, která je aktuálně ovládána Ivo Mlátilíkem a vyslovil přesvědčení, že tato společnost byla založena účelově, za pomoci účelově přijatého Souboru pravidel pro postup města Františkovy Lázně pro výběrová řízení při prodeji a nájmu nemovitého majetku z vlastnictví města Františkovy Lázně, dle kterého mj. měl účastník výběrového řízení složit 100% finanční nabídky na účet u ČSOB, s níž disponoval výhradně Ivo Mlátilík jako starosta, dále místostarosta a právník města JUDr. Libor Janků, čímž byly vytvořeny podmínky pro pletichaření při výběrových řízeních. Objekt na adrese Národní 4/8 ve Františkových Lázních pak po drobných úpravách byl prodán přes RK S-REALITY za cca dvojnásobně vyšší cenu oproti kupní ceně od Města Františkovy Lázně. Poškozené město tak neobdrželo ani minimální obvyklou cenu dle zákona o obcích. K policejním orgánem zmíněným určitým nekonkrétním disproporcím u prodávaných nemovitostí na bodě 2 vydaného usnesení demonstruje, že kupní smlouva z 27.08.2008 neobsahuje stanovení kupní ceny, zastupitelé pak v materiálech pro jednání zastupitelstva města k ní žádné informace neměli, ceny byly určeny až v dodatku č. 1. Dle čl. III. Směnné smlouvy byly ceny určeny vzájemnou dohodou, ale zastupitelé k tomu neměli žádné znalecké posudky, ani kalkulace cen. Odchylky od obvyklé ceny musí být zdůvodněny již při schvalování kupní ceny, pozdější zdůvodnění nelze považovat za splnění povinnosti dle § 39 odst. 2 zákona o obcích s odkazem na závěry rozsudku Nejvyššího soudu ČR, sp. zn. 28 Cdo 3950/2010 z 15.11.2010. Dohodnuté ceny jsou v hrubém rozporu s obvyklými cenami, poškozené město k tomu ale nemá žádné materiály. Poškozené město pak zaplatilo za

sadovou kavárnu vysokou cenu, která i s pozemky činila 27.639.314,-Kč, což je v hrubém nepoměru s výnosy i jejím technickým stavem. Prodávající společnost ale roční příjmy i technický stav znala. V roce 2004 znalec Sankot stanovil hodnotu na 6.959.490,-Kč. Odkaz policejního orgánu na znalecké posudky z doby půl roku po uzavření směnné smlouvy je irelevantní a nepochopitelný, neboť byly pořízeny z důvodu úhrady daně z převodu nemovitostí. Další šetření policejního orgánu k ostatním tvrzením v podaném trestním oznámení je neurčité, když min. přijetí Souboru pravidel pro postup města Františkovy Lázně pro výběrová řízení při prodeji a nájmu nemovitého majetku z vlastnictví města Františkovy Lázně vytváří podmínky pro pletichaření při výběrových řízeních s cílem vybrat "svého, zájmového uchazeče o koupi," které bylo důsledně realizováno. Podstatná je ve spise založená mapa uskutečněných prodejů stavebních pozemků v Městské památkové rezervaci Františkovy Lázně. Poškozené město pak trvá na porušení § 39 odst. 2 zákona o obcích při prověřovaných majetkoprávních úkonech, neboť cena byla výrazně nižší oproti ceně v místě a čase obvyklé, nižší cena pak nebyla v žádném materiálu odůvodněna, odchylku od obvyklé ceny tak zastupitelé neznali a předkladatel návrhů na prodej tak v rozporu s § 39 odst. 2 zákona o obcích nezajistil znalecké posudky k ocenění převáděných nemovitostí. V rámci posuzování trestněprávní odpovědnosti vyzdvihuje zejména roli Ivo Mlátilíka, tehdejšího starosty.

Státní zástupce ke stížnosti poškozeného města dle § 147 odst. 1 tr. řádu přezkoumal napadené usnesení jakož i řízení, které jeho vydání předcházelo a zjistil, že podaná stížnost je zcela důvodná.

Nutno konstatovat, že policejním orgánem vydané usnesení o odložení věci vykazuje i formální chyby, když z něho nelze vyčíst, o jakém skutku přesně policejní orgán rozhodl, zda se jedná o jedno pokračující jednání, případně vícero skutků a jakou právní kvalifikaci v něm spatřuje, když uvádí s odkazem na časovou účinnost trestního zákona a trestního zákoníku jen obecná fakta. Navíc odůvodnění rozhodnutí policejního orgánu neobsahuje zákonné náležitosti dle § 134 odst. 2 tr. řádu, tj. jaké skutečnosti policejní orgán prokazatelně zjistil, jaké závěry z nich činí včetně právního hodnocení, což ostatně napadá i samotné poškozené město. Z odůvodnění nelze ani vyčíst, jak celou věc policejní orgán kvalifikoval, zda dle tr. zákoníku, případně i z části dle tr. zákona a proč.

Pokud policejní orgán v odůvodnění rozhodnutí konstatuje některé dílčí soudy, pak není zřejmé, jaké trestněprávní závěry ohledně projednávané věci z nich dovozuje, a to i pro případ neprokázání viny. V dané věci je zásadní skutečnost, zda zjištěná a v rámci rozhodování orgánů města v prověřovaných případech uvedená cena byla cenou obvyklou, či nikoliv, v případě bodu 1 navíc ještě způsob průběhu výběrového řízení, tj. jakým postupem se vlastníkem daných pozemků stala Jana Iterská. Vyžádaný znalecký posudek Ing. Pavla Šapovalova nebyl přezkoumán z praktického hlediska, tj. zda-li se reálně, fakticky v daných lokalitách deklarovaná cena objektivně i historicky realizovala, nebo jde o obchody, které se z tohoto pohledu i v rámci dalších projednávaných směn a prodejů z majetku poškozeného města vymykají. Pozoruhodný je totiž závěr znalce Ing. Šapovalova již k bodu 1 vydaného usnesení, kdy znalec stanovil obvyklou cenu pozemku na 320.000,-Kč, ač samo poškozené město ve zveřejněném záměru z 06.11.2007 uvedlo jako min. cenu 900.000,-Kč, tj. bezmála trojnásobnou, čímž je závěr znalce ohledně stanovené obvyklé ceny s ohledem na fakticky zrealizovanou kupní cenu (980.000,-Kč) přinejmenším rozporuplný. Je tak jisté, že policejní orgán nedostatečně prošetřil oznámené indicie a věci se nezabýval v dostatečném rozsahu, aby mohl bez důvodných pochybností a s vyslovenými logickými závěry o prověřované věci rozhodnout dle § 159a odst. 1 tr. řádu. Z tohoto pohledu je vydané usnesení shledáváno i

nezákonným. S tím souvisí i poškozeným městem citovaný nálezn Ústavního soudu ČR, který ve svém odůvodnění akcentuje zejména chybějící rys důkladnosti a dostatečnosti prověřování, jak se stalo i v této věci.

Vzhledem k tomu, že formální i obsahové náležitosti vydaného usnesení policejního orgánu nevyhovují požadavkům § 159a odst. 1 trestního řádu v míře obsahu zajištěných důkazů v této trestní věci, bylo stížnosti poškozeného města postupem podle § 149 odst. 1 písm. b) tr. řádu vyhověno a policejnímu orgánu uloženo, aby o věci znovu jednal a rozhodl.

Z odůvodnění vydaného usnesení lze vyčíst, že policejní orgán k objasnění věci a k učinění presentovaných skutkových i právních závěrů neučinil veškeré úkony, které podle trestního řádu měl a mohl, v důsledku čehož je vydané usnesení policejního orgánu shledáno jako předčasně vydané a z toho důvodu i nezákonné.

**P o u č e n í:** Proti tomuto usnesení není podle § 141 odst. 2 věty druhé trestního řádu stížnost přípustná.

V Rokycanech dne 11.07.2016

Státní zástupce OSZ:  
Mgr. Martin Berka