MĚSTO FRANTIŠKOVY LÁZNĚ

Starosta města

Vážený pan plk. Mgr. Zdeněk Laube
Náměstek policejního prezidenta
Pro službu kriminální policie a vyšetřování
POLICEJNÍ PREZIDIUM ČESKÉ REPUBLIKY

Františkovy Lázně 7. října 2015

Věc: Stížnost na znalce

k č.j. KRPP-194972-29/TČ-2014-030080

Vážený pane plukovníku,

obracím se na Vás ve věci, v níž byly na základě oznámení od Ing. Františka Šnajdaufa, nar. 5. 2. 1954, bytem Františkovy Lázně, Pod Lipami 233/5, PSČ 351 01, a podkladů z trestních oznámení podaných Ing. Janem Kopičkou a Ing. Františkem Šnajdaufem zahájeny úkony trestního řízení.

Dle záznamu o zahájení úkonů trestního řízení Policie ČR, Krajského ředitelství policie Plzeňského kraje, Služby kriminální policie a vyšetřování, odboru hospodářské kriminality, č.j. KRPP-194972-29/TČ-2014-030080 ze dne 28. 4. 2015 (dále jen „**Záznam**"), se zahájení úkonů trestního řízení týká „*podezřelého a nestandardního nakládání s majetkem města Františkovy Lázně ze strany zástupců města*".

Podotýkám, že předmětem podaných trestních oznámení jsou zejména dispozice s majetkem Města Františkovy Lázně, při kterých nebylo postupováno účelně a hospodárně, zejména proto, že kupní cena byla sjednána jako nepřiměřeně nízká, přičemž v usneseních zastupitelstva města Františkovy Lázně není žádné zdůvodnění odchylky od obvyklé ceny, jak to předepisuje ust. § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „**zákon o obcích**")[1].

[1] Ust. § 39 odst. 2 zákona o obcích: „*Při úplatném převodu majetku se 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.*"

Sídlo: Město Františkovy Lázně, Nádražní 208/5, 351 01, Františkovy Lázně, Česká republika, **IČ:** 00253936, **DIČ:** CZ00253936
tel.: +420 778 546 428, **http:**//www.frantiskovy-lazne.cz, **e-mail:** starosta@mufrlazne.cz

Jak je uvedeno v podaném trestním oznámení, v dané věci existuje důvodné podezření, že při nerespektování zákonných pravidel pro nakládání s obecním majetkem došlo ke spáchání trestného činu zneužití pravomoci úřední osoby (viz ust. § 329 zákona č. 40/2009 Sb., trestní zákoník, ve znění pozdějších předpisů /dále jen „**trestní zákoník**"/, popř. viz ust. § 158 zákona č. 140/1961 Sb., Trestní zákon, ve znění pozdějších předpisů /dále jen „**TZ**"/) či porušení povinnosti při správě cizího majetku (viz ust. § 220 trestního zákoníku, popř. viz ust. § 255 TZ) a porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti (viz ust. § 221 trestního zákoníku, popř. viz ust. § 255a TZ).

Je mi známo, že ve spisu Policie ČR v dané věci jsou založeny znalecké posudky vypracované na základě požadavku Policie ČR.

Proti závěrům těchto znaleckých posudků podávám stížnost, neboť jsem přesvědčen, že v daném případě nebylo provedeno řádné ocenění, resp. správné určení obvyklé ceny nemovitostí, se kterými bylo Městem Františkovy Lázně právně nakládáno.

Z obsahu znaleckých posudků jsem nabyl nezpochybnitelného dojmu, že znalec nepostupoval správně, neboť fakticky vůbec nezjišťoval obvyklou cenu, ale naprosto prokazatelně se snažil „trefovat" do cen, které byly v napadených případech použity. Jako jediné odůvodnění ke stanovení ceny znalec uvádí, že se řídil informacemi z portálu www.sreality.cz. Takové zjišťování cen je naprosto absurdní, protože žádná z nemovitostí náležící do majetku Města Františkovy Lázně nebyla nabízena prostřednictvím takového informačního kanálu, ale měla být vždy prováděna jen řádným výběrovým řízením, kterému mělo předcházet řádné ocenění, resp. stanovení ceny obvyklé. Řádným oceněním se rozumí především respektování cenových map pro jednotlivé lokality města Františkovy Lázně. Tyto ceny jsou komukoliv k dispozici, ale znalec neprojevil ani nejmenší snahu, aby takové ceny zjišťoval.

Pokud jde o jednotlivé závěry znalce, dovoluji si ve vztahu k případům, jak jsou označeny v Záznamu, namítat následující:

1. **Bod č. 1 Záznamu**

Znalec oceňoval pozemkovou parcelu č. 210/30, v k.ú. Skalka u Chebu, obec Cheb. Ve svém posudku znalec ocenil pozemek na cenu 350,- Kč/m^2. Jedná se o pozemek v lokalitě nové výstavby, kde již bylo od roku 2006 postaveno a koupeno 40 domů či bytových jednotek. Stavba a prodej nemovitostí je prováděna prostřednictvím realitní kanceláře a nabídky jsou prezentovány na www.kopkd.cz – developerské firmy. Nabídky jsou v daném místě prezentovány velkými reklamními plochami s příslušnými adresami. Přestože je na webových stránkách jasně stanovená cena pozemku v předmětné lokalitě na 1.100,- Kč/m^2 (http://www.kopkd.cz/main.php?pge=nab&lng=CZ), tak znalec stanovil cenu 350,- Kč/m^2, tzn. nepoměrně nižší.

Není přitom podstatné, že ocenění, resp. kupní cena tohoto pozemku nebyla předmětem podaného trestního oznámení. Tím byl způsob výběrového řízení, resp. postup při prodeji této nemovitosti. Pouze tento jediný případ sám o sobě dokumentuje naprostou nezpůsobilost daného znalce.

2. Bod č. 3 Záznamu

V tomto případě se jedná o prodej pozemku vhodného pro stavbu parkoviště, či jinou zástavbu v nejexponovanějším centru Františkových Lázní (p.p.č. 1188, v k.ú. Františkovy Lázně, obec Františkovy Lázně, st.p.č.35/2 včetně budovy bez čp.). Přiložené cenové mapy jasně dokazují, že přilehlé pozemky a to ZELENÉ plochy byly Městem Františkovy Lázně prodávány za cenu 6.500,- Kč/m2. Znalec přitom celý předmět převodu ocenil na 1.409,- Kč/m2. S přihlédnutím k rozloze pozemků i k cenové mapě není pochyb, že cena by měla přesahovat částku 4.500,-/m2 pouze za pozemky.

3. Bod č. 4 Záznamu

Jedná se o prodej parkoviště u hotelu s bývalým názvem Zátiší, dnes Luisa. Tento pozemek byl prodán za cenu, jako by se jednalo o „zelenou louku" někde mimo oblast lázeňských zařízení a vůbec nebyla vzata v potaz skutečnost, že se jedná o stavbu parkoviště se všemi příslušenstvími, jakými jsou odvodňovací systémy, lapoly pro záchyt ropných látek a vlastní skladba povrchu, která v dané lokalitě měkkých podkladů představuje vrstvu nejméně 60 cm navezených materiálů. Více o této záležitosti vypovídá příslušný znalecký posudek renomovaného znaleckého ústavu, který předkládám v příloze.

4. Bod č. 6 Záznamu

V tomto případě se jedná o naprosto bezprecedentní případ poškození Města Františkovy Lázně. Nejen, že předmětem prodeje byly dva vzdálené pozemky, ale především se v obou případech jedná o velmi cenný (hodnotný) majetek. Jedním pozemkem byla část asfaltové plochy kvalitního parkoviště v k.ú. Slatina u Františkových Lázní, obec Františkovy Lázně (p.č. 426/7) postaveného v letech 1994 – 1995 a druhým jeden z posledních nejkvalitnějších stavebních pozemků v samém centru lázeňského města Františkovy Lázně (p.č. 81/13, v k.ú. Františkovy Lázně, obec Františkovy Lázně). Z přiložených cenových map je patrné, že všechny pozemky prodávané v blízkosti parcely u Labutího jezírka byly prodány za cenu 6.500,- Kč/m^2. Z hlediska komerčního využití nové stavby na tomto pozemku by měla být cena stejná nebo ještě vyšší, protože se jedná o jedinečnou lokalitu, kterou dokáže ohodnotit každý kvalitní architekt či znalec provozu lázeňství. Jinou podobnou lokalitu dnes již město Františkovy Lázně nemá. Cena těchto pozemků byla přibližně šestinásobně podhodnocena. I v tomto případě se přitom znalec snažil „trefovat" do napadaných cen.

5. Bod č. 7 Záznamu

Zde prodalo Město Františkovy Lázně pozemky v prvém ochranném pásmu lázeňských pramenů. To je území, kde se už žádná jiná podobná stavba nemůže realizovat a přitom se jedná o ryze komerční záležitost – restaurace, provoz mikrovláčku, půjčovna kol, v nájmu provozované infocentrum a další. Zatímco dle cenové mapy skutečných prodejů či cenových map města není v této lokalitě cena za 1 m^2 nižší než 4.500,- Kč, tak Město Františkovy Lázně prodalo všechny pozemky u areálu Milano za cca 736,- Kč/m^2.

Jsem tohoto názoru, že ze shora uvedených skutečností a přiložených příloh je nepochybně patrné, že **závěry znaleckého zkoumání jsou nesprávné a nemohou proto sloužit pro hodnocení věci orgány činnými v trestním řízení.**

Rád bych připomenul judikaturu, která je na jednání představitelů Města Františkovy Lázně, kterého se předmětné trestní řízení týká, v plném rozsahu použitelná; konkr. se jedná např. o usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 5 Tdo 827/2012 ze dne 19. 12. 2012, usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 11 Tdo 454/2011 ze dne 24. 2. 2012, nález Ústavního soudu ČR spis. zn. IV. ÚS 1167/11 ze dne 20. 6. 2012, usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 7 Tdo 1301/2003 ze dne 10. 3. 2004, usnesení Nejvyššího soudu ČR spis. zn. 3 Tdo 396/2013 ze dne 12. 6. 2013 atd.

Ohledně stanovení obvyklé ceny pak platí:

„Co se rozumí cenou v místě a čase obvyklou, obecní zřízení nestanovuje. Z tohoto důvodu se praxe nejčastěji při vymezení ceny v místě a čase obvyklé opírá o ustanovení § 2 odst. 1 OcMaj. Podle tohoto ustanovení, které však definuje obvyklou cenu pouze pro potřeby zákona o oceňování majetku, se cenou v místě a čase ***obvyklou rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění****. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Za mimořádné okolnosti trhu považuje zákon o oceňování majetku například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry rozumí zákon o oceňování majetku zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou pak tentýž zákon rozumí zvláštní hodnotu přikládanou majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.*

Pokud dojde k odchylce od ceny obvyklé, musí být tato odůvodněna. Forma ani obsah zdůvodnění není obecním zřízením stanoven. Proto postačí, pokud zdůvodnění odchylné ceny bude součástí zápisu z jednání příslušného orgánu obce.

V případě, že jde o cenu regulovanou státem, nelze se od ní odchýlit vůbec. Regulace cen vybraného zboží probíhá na základě zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Podle § 3 odst. 1 CenZ se regulací cen rozumí stanovení nebo přímé usměrňování výše cen oprávněnými orgány. Které z cen jsou cenami regulovanými, se dozvíme ze seznamu

zboží s regulovanými cenami nebo z Cenového věstníku.“ (viz Vedral, J., Váňa, L., Břeň, J., Pšenička, S. Zákon o obcích (obecní zřízení), 1. vydání, Praha 2008, s. 239 - 240).

Uvedené závěry stran určení obvyklé ceny citované z komentáře k zákonu o obcích jsou přitom v souladu s trestně-právní judikaturou.

Pokud je z popsaných skutečností zřejmé, že **při zkoumaných prodejích majetku Města Františkovy Lázně byly sjednány ceny výrazně nižší než v případech obdobných (obdobný čas prodeje, obdobná lokalita atd.), nemůže se jednat o prodeje, při nichž byl dodržen požadavek stanovený zákonem o obcích týkající se obvyklé ceny.**

S ohledem na uvedené mám za to, že je zcela namístě, aby orgány činné v trestním řízení a) nerespektovaly závěry, ke kterým dospěl uvedený znalec, (ii) samy zhodnotily, zda ve věci byly realizovány majetkové dispozice za cenu obvyklou, a to zejm. s ohledem na cenové mapy, resp. cenové mapy skutečných prodejů a v příloze předložený znalecký posudek, **popř. zadaly jinému znalci, aby provedl určení obvyklé ceny.**

Ve Františkových Lázních dne 7. října 2015

MĚSTO * FRANTIŠKOVY LÁZNĚ

Otakar Skala
Starosta města Františkovy Lázně

Přílohy:

1) Záznam
2) Informace o pozemcích:
   - pozemková parcela č. 210/30, v k. ú. Skalka u Chebu, obec Cheb; Komorní Dvůr – k bodu č. 1. Záznamu
   - pozemková parcela č. 1188, v k.ú. Františkovy Lázně, obec Františkovy Lázně; parkoviště u Třech lilií – k bodu č 3. Záznamu
   - parkoviště u Zátiší – znalecký posudek Duškovi – k bodu č. 4 Záznamu
   - parkoviště u hotelu Francis Palace – k bodu č. 6 Záznamu
   - pozemková parcela č. 81/13, v k.ú. Františkovy Lázně, obec Františkovy Lázně – u Labutího jezírka – k bodu č. 6 Záznamu
   - pozemková parcela č.st. 705/6, v k.ú. Františkovy Lázně, obec Františkovy Lázně – Milano – k bodu č. 7 Záznamu
3) Cenová mapa podle uskutečněných prodejů majetků v centru města Františkových Lázní
4) Cenová mapa podle skutečných prodejů – pozemky sousední ulici Dlouhá – k bodu č. 3 Záznamu
5) Cenové mapy dle Města Františkovy Lázně