

Městská část Praha 9
k rukám starosty Ing. Jana Jarolíma a všech členů Zastupitelstva MČ Praha 9
Sokolovská 14/324
180 49 Praha 9 - Vysočany



5.9.2018

Interpelace vlastníka nemovitosti v katastru MČ Praha 9 v rámci bodu č.1 programu zasedání Zastupitelstva Městské části Praha 9 svolaného na úterý 25.9.2018 od 10.00 hodin a žádost dle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážený pane starosto, vážení zastupitelé,

tímto podávám písemnou interpelaci k výše uvedenému bodu programu zasedání Zastupitelstva MČ Praha 9. Žádám o řádné projednání této mojí interpelace a o zodpovězení všech mnou níže položených dotazů na zasedání zastupitelstva dne 25.9.2018 a o neprodlenou písemnou odpověď s výsledkem projednávání včetně všech přijatých opatření. Současně Vás dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, žádám o poskytnutí všech dokumentů, písemných materiálů a jakýchkoli dalších dostupných informací, které jakkoli souvisejí s níže uvedeným prodejem, a o jejich zaslání v elektronické podobě na moji níže uvedenou emailovou adresu.

Jsem spoluvlastnicí podílů k pozemkům parc.č. 532/6, 532/10 a 532/12 v k.ú. Prosek, které do prosince 2017 spoluvlastnilo Hlavní město Praha, přičemž byly přiděleny do správy MČ Praha 9. Již od roku 2010 jsme jednali s odpovědnými zástupci MČ Praha 9 o vypořádání podílového spoluvlastnictví k těmto pozemkům, ať již odkoupením podílů jedním ze spoluvlastníků nebo rozdělením předmětných pozemků do výlučného vlastnictví jednotlivých spoluvlastníků dle velikosti jejich spoluvlastnických podílů. A to včetně možnosti, že by MČ Praha 9 nabyla do svého výlučného vlastnictví námi spoluvlastněný pozemek pod bytovým domem ve správě SVJ Nad Krocínkou 371 a 372, Praha 9, který by následně mohla vlastníkům bytů v tomto domě odprodat. **Odpovědní zástupci MČ Praha 9 na žádný z mnoha našich různých návrhů nikdy nepřistoupili ani nenavrhli jiný vhodný způsob vypořádání spoluvlastnictví** (a to bez projednání v odpovědných orgánech obce). **Od roku 2013 proto řeší vypořádání spoluvlastnictví soud**, který však kvůli opakovaným obstrukcím ze strany odpovědných zástupců MČ Praha 9 dosud nemohl rozhodnout.

Rada MČ Praha 9 schválila na svém zasedání dne 28.11.2017 v usneseních č. Us RMČ 655/17 a č. Us RMČ 656/17 **souhlas s prodejem** podílů ¼ na mnou spoluvlastněných pozemcích parc.č. 532/10 a 532/12 v k.ú. Prosek a podílu ½ na mnou spoluvlastněném pozemku parc.č. 532/6 v k.ú. Prosek jiným navrženým kupujícím **za cenu v době a místě obvyklou stanovenou znaleckým posudkem**, přičemž text kupní smlouvy byl přílohou předloženého materiálu.

Zastupitelstvo MČ Praha 9 schválilo na svém 18. zasedání dne 12.12.2017 v usneseních č. Us ZMČ 102/17 a Us ZMČ 101/17 **prodej podílů ¼ na pozemcích** parc.č. 532/10 a 532/12 v k.ú. Prosek a podílu ½ na pozemku parc.č. 532/6 v k.ú. Prosek navrženým kupujícím **za ceny** odpovídající **4.790,- Kč/m², ačkoli znalecký posudek** č. 2049 – 69/2016, objednaný MČ Praha 9 a vypracovaný zhotovitelem SINCONSULT s.r.o. k datu 2.6.2016, **stanovil cenu obvyklou** těchto pozemků **na 7.000 Kč/m²** (viz ZP v příloze).

Neobvykle nízká cena 4.790,- Kč/m² mohla vycházet z jiného znaleckého posudku zpracovaného k datu 17.3.2017 jiným znalcem (viz další ZP v příloze), který však stanovil údajnou cenu obvyklou v rozporu se zákonem o oceňování, proto nemohlo jít o skutečnou cenu obvyklou. Dle §2 odst. 1. zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku platí "Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona 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. Obvyklá cena vyjadřuje hodnotu věci a určí se porovnáním.". V §2 odst. 5. písm. c) téhož zákona je dále stanoveno "porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji;" . Neobvykle nízká cena 4.790,- Kč/m² však nebyla stanovena porovnáním se skutečně realizovanými prodeji v daném období, ale aritmetickým průměrem z historických administrativně stanovených cen, z nichž některé byly stanoveny již v roce 2009.

Z výše uvedeného vyplývají některé zásadní otázky, po jejichž zodpovězení bude zřejmé zda nemohlo při těchto prodejích dojít k překročení zákona.

1. Proč odpovědná osoba MČ Praha 9 nechala vypracovat další znalecký posudek na stejné pozemky k datu 17.3.2017, když měla k dispozici znalecký posudek k datu 2.6.2016, přičemž prodej pozemků se uskutečnil až v prosinci 2017?
2. Proč odpovědná osoba MČ Praha 9 nechala vypracovat druhý znalecký posudek u jiného znalce namísto mnohem levnější aktualizace předchozího znaleckého posudku?
3. Proč se odpovědná osoba MČ Praha 9 nezabývala zcela zásadními rozpory v ceně obvyklé mezi těmito 2 posudky (7.000,- Kč/m² vs. 4.790,- Kč/m²)? Obzvláště když ceny stavebních pozemků v letech 2016-2017 významně rostly?
4. Proč odpovědná osoba MČ Praha 9 neinformovala při schvalování výše uvedených usnesení příslušné orgány obce o existenci znaleckého posudku s cenou obvyklou 7.000,- Kč/m² a předložila návrh na prodej pozemků z veřejného vlastnictví soukromým osobám za cenu významně nižší, t.j. pouze 4.790,- Kč/m²? Obzvláště když byla cena obvyklá 4.790,- Kč/m² stanovena v rozporu se zákonem o oceňování majetku, čehož si musela či měla být odborně vzdělaná odpovědná osoba velice dobře vědoma?
5. Proč odpovědný zástupce MČ Praha 9 nejednal o prodeji vlastnických podílů k předmětným pozemkům i se spoluvlastníky těchto pozemků, ale pouze s jinými zájemci? Obzvláště když si byl velice dobře vědom zájmu spoluvlastníků o koupi těchto vlastnických podílů a jejich připravenosti zaplatit za ně významně vyšší cenu? Spoluvlastníci se o tomto prodeji dozvěděli až dodatečně z oznámení příslušného katastrálního úřadu.
6. Proč se odpovědná osoba MČ Praha 9 rozhodla navrhnout příslušným orgánům obce prodej vlastnických podílů k předmětným pozemkům těsně před nabytím účinnosti novelizace zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, na jejímž základě by dle § 1124 odst. 1 měli od 1.1.2018 předkupní právo spoluvlastníci (kupní smlouvy byly podepsány 14.12.2017 a 18.12.2018) a MČ Praha 9 by tak nemohla při prodeji spoluvlastníky opominout?
7. Nevznikla MČ Praha 9 škoda prodejem pozemků za cenu pouhých 4.790,- Kč/m², namísto obvyklé ceny 7.000,- Kč/m² stanovené znaleckým posudkem? Obzvláště když odchylka od ceny obvyklé v místě a čase nebyla zdůvodněna v souladu s ustanovením § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích? Pokud MČ Praha 9 vznikla škoda, bude její náhradu po odpovědné osobě vymáhat, kdy a jak konkrétně?
8. Je tento případ pouze výjimkou a nebo se podobnými hesly jako „z cizího krev neteče“, „zadarmo ani kuře nehrabe“ apod. mohou řídit i další prodeje veřejného majetku?

V uveřejněných usneseních Rady a Zastupitelstva MČ Praha 9 se mi nepodařilo najít schválení záměru prodeje výše uvedených pozemků parc.č. 532/6, 532/10 a 532/12 v k.ú. Prosek, ani informace ohledně uveřejnění tohoto záměru na úřední desce úřadu MČ Praha 9. Dle ustanovení § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích by bez splnění těchto povinností byly právní úkony spojené s prodejem předmětných pozemků od počátku neplatné. Proto žádám o poskytnutí odpovědi na následující otázky a o poskytnutí kopií dokumentů, jež poskytnuté informace prokazují.

9. Kdy a který orgán obce schválil záměr prodeje pozemků parc.č. 532/6, 532/10 a 532/12 v k.ú. Prosek? Žádám o zaslání kopie příslušného zápisu z jednání tohoto orgánu obce či příslušného výpisu usnesení.
10. Od kdy do kdy byl uveřejněn záměr prodeje pozemků parc.č. 532/6, 532/10 a 532/12 v k.ú. Prosek na úřední desce úřadu MČ Praha 9, a to včetně elektronické úřední desky umožňující vzdálený přístup? Žádám o zaslání kopie příslušných dokumentů prokazujících vyvěšení a sejmutí tohoto uveřejnění z úřední desky a z elektronické úřední desky.
11. Kdy a jak MČ Praha 9 požádala Odbor evidence majetku Magistrátu hlavního města Prahy o vydání „Doložky správnosti“ ke zkompletovaným návrhům na vklad vlastnického práva k pozemkům parc.č. 532/6, 532/10 a 532/12 v k.ú. Prosek do katastru nemovitostí? Žádám o poskytnutí kopií příslušných žádostí včetně všech jejich příloh a případných průvodních dopisů.
12. Kdy a jak obdržela MČ Praha 9 od Magistrátu hlavního města Prahy „Doložky správnosti“ ke zkompletovaným návrhům na vklad vlastnického práva k pozemkům parc.č. 532/6, 532/10 a 532/12 v k.ú. Prosek do katastru nemovitostí? Žádám o poskytnutí kopií příslušných „Doložek správnosti“ včetně všech jejich příloh a případných průvodních dopisů.

Sohledem na velké množství pochybností souvisejících s tímto, dle mého názoru, zcela nevýhodným prodejem veřejného majetku soukromým osobám navrhuji, aby provedl kontrolu tohoto případu mimo jiné i Kontrolní výbor Zastupitelstva MČ Praha 9.

S pozdravem



Přílohy:

- 1) Znalecký posudek č. 2049 – 69/2016, objednaný MČ Praha 9 a vypracovaný zhotovitelem SINCONSULT s.r.o. k datu 2.6.2016 (cena obvyklá 7.000 Kč/m²)
- 2) Znalecký posudek č. 3304-18/2017 k datu 17.3.2017 (cena obvyklá 4.790 Kč/m²)