



ZT 1557/2008-329

Okresní soud  
v Liberci

### **O b ž a l o b a**

Státní zástupkyně Okresního státního zastupitelství v Liberci podává podle § 176 odst. 1 trestního řádu obžalobu na obviněné

**MUDr. Kateřinu A b s o l o n o v o u ,**

nar. [REDACTED]

**Ing. Pavla B e r n á t a ,**

nar. [REDACTED]

**Ing. Ondřeje Č e r v i n k u ,**

nar. [REDACTED]

**Michaela D u f k a ,**

nar. [REDACTED]

**Ing. Františka H r u š u ,**

nar. [REDACTED]

**MUDr. Jiřího J a n a t u ,**

nar. [REDACTED]

**Naděždu J a r o š o v o u ,**

nar. [REDACTED]

**Ctibora J e c h a ,**

nar. [REDACTED]

**Naděždu J o z í f k o v o u ,**

nar. [REDACTED]

**Janu Kašpárovou,**

nar. [redacted]

**Ing. Jiřího Kittnera,**

nar. [redacted]

**Bc. Zuzanu Kocumovou,**

nar. [redacted]

**Hanu Konšelovou,**

nar. [redacted]

**Ing. Jaroslava Morávka,**

nar. [redacted]

**Mgr. Květoslavu Morávkovou,**

nar. [redacted]

**Ing. Petra Olyšara,**

nar. [redacted]

**Ing. Ivo Palouše,**

nar. [redacted]

**Ing. Jána Piňko,**

nar. [redacted]

**Martina Seppa,**

nar. [redacted]

**MUDr. Vladimíra Šámalá,**

nar. [redacted]

**Milana Šíra,**

nar. [redacted]

**Jana V e v e r k u ,**

nar. [REDACTED]

**Ing. Vladimíra V o j t í š k a ,**

nar. [REDACTED]

**ž e**

v Liberci dne 26.4.2007 na 4. zasedání Zastupitelstva města Liberec jako členové Zastupitelstva města Liberec, kterému je podle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, vyhrazeno rozhodování o převodu nemovitých věcí z majetku obce, v rozporu s § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, hlasovali pro prodej pozemků v majetku města Liberce, a to p.č. 968 o výměře 627 m<sup>2</sup> a p.č. 969 o výměře 2717 m<sup>2</sup> v k.ú. Doubí u Liberce za kupní cenu ve výši 875,- Kč/m<sup>2</sup> za pozemek p.č. 968 a ve výši 350,- Kč/m<sup>2</sup> za pozemek p.č. 969, tj. celkem 1.499.575,- Kč, přičemž vědomě zcela pominuli námitky některých členů zastupitelstva vznesené v předchozí diskuzi, kteří upozornili na nezdůvodněný rozdíl v cenách obou pozemků a na to, že cena byla konzultována s realitními makléři a podle jejich názoru je příliš nízká, a naopak se spolehli na zpochybněné podklady vypracované Magistrátem města Liberce, Odborem rozvojových projektů, který běžně podobné převody nepřipravoval, přičemž z těchto podkladů nebylo zřejmé, zda se stanovením ceny v čase a místě obvyklé někdo zabýval, nebylo zde uvedeno vysvětlení zjevného nepoměru mezi cenami obou pozemků ani to, jaké je jejich přesné určení podle územního plánu, a k ceně zde bylo uvedeno pouze tolik, že byla určena podle interního předpisu města ke stanovení cen pozemků, který nabyl účinnosti dne 1.4.2004 a nikdy nebyl novelizován, a jejich hlasy zastupitelstvo přijalo usnesení č. 57/07, kterým byl prodej pozemků schválen, a na základě tohoto usnesení byla mezi městem Liberec a manželi [REDACTED] uzavřena kupní smlouva č.j. 6/07/0089, kterou byly předmětné pozemky převedeny na manžele [REDACTED] za kupní cenu ve výši 1,499.575,- Kč, ačkoliv obvyklá cena obou těchto pozemků činila v době převodu minimálně 1.500,- Kč/m<sup>2</sup>, celkem tedy 5,016.000,- Kč, a městu Liberec tak převodem vznikla škoda ve výši nejméně 3.516.425,- Kč,

**t e d y**

z vědomé nedbalosti jinému způsobili značnou škodu tím, že porušili podle zákona jim uloženou důležitou povinnost při správě cizího majetku a čin spáchali jako osoby, které mají zvlášť uloženou povinnost hájit zájmy poškozeného.

**T í m s p á c h a l i**

restný čin porušování povinnosti při správě cizího majetku podle § 255a odst. 1, 2 písm. a) zákona č. 140/1961 Sb., trestního zákona.

**Navrhuji v hlavním líčení:**

1. slyšet svědky [REDACTED] na č.l. 358-363, [REDACTED] na č.l. 364-370, [REDACTED] na č.l. 371-376, [REDACTED] na č.l. 377-384, [REDACTED] na č.l. 385-391, [REDACTED] na č.l. 392-397, [REDACTED] na č.l. 398-403, [REDACTED] na č.l. 404-409, [REDACTED] na č.l. 410-415, [REDACTED] na č.l. 416-423, [REDACTED] na č.l. 424-428,

- na č.l. 431-437, na č.l. 438-444, na č.l. 445-450, na č.l. 451-455, na č.l. 456-461, na č.l. 462-467;
2. slyšet znalce Ing. Miroslava Bureše, znalecký posudek na č.l. 1141-1153 a č.l. 1168-1184;
  3. číst listiny k ocenění pozemků předložené na č.l. 502-503, žádost a č.l. 506, doklad o zveřejnění záměru na úřední desce na č.l. 507, podklady pro rozhodnutí zastupitelstva na č.l. 509-511, podklady pro rozhodnutí rady na č.l. 512-513, zápis ze zasedání zastupitelstva na č.l. 514-520, výsledky hlasování na č.l. 521, výpis usnesení ze 4. zasedání zastupitelstva na č.l. 523, vyrozumění manželů o schválení prodeje na č.l. 524, kupní smlouvu na č.l. 526, návrh na povolení vkladu vlastnického práva do KN na č.l. 527, informace o průběhu řízení na č.l. 528-529, výpis z katastru nemovitostí na č.l. 531, úřední záznam PČR na č.l. 538-539, usnesení z 8. zasedání rady konaného dne 17.4.2007 na č.l. 542-544, č.l. 549 a č.l. 591, úřední záznam PČR na č.l. 592-593, přepis zápisu ze zasedání zastupitelstva dle zvukového záznamu na č.l. 595-599, relevantní část územního plánu na č.l. 645-652, obecně závaznou vyhlášku města o vyhlášení závazné části územního plánu na č.l. 654, popis činností odboru rozvojových projektů na č.l. 659-661, popis činností odboru majetku města na č.l. 665-667, seznam členů rady města na č.l. 679-681, seznam členů zastupitelstva města na č.l. 682-688, organizační řád Magistrátu města Liberec na č.l. 699-746, písemnou informaci vedoucího odboru majetku města na č.l. 750, přehled pozemků prodaných přímo žadateli na č.l. 752-768, usnesení zastupitelstva města na č.l. 770-772, č.l. 793-794, č.l. 824, č.l. 836-837, č.l. 880-882, podklady pro jednání zastupitelstva na č.l. 773-792, č.l. 795-806, č.l. 808-822, č.l. 825-831, č.l. 838-879, č.l. 883-907, znalecký posudek na č.l. 1190-1198, zprávu MML - Stavebního úřadu k inženýrským sítím na č.l. 1203-1210, zprávu společnosti RWE Distribuční služby, s.r.o. na č.l. 1214-1216, zprávu společnosti ČEZ Distribuce, a.s. na č.l. 1219-1222, zprávu společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. na č.l. 1226-1228, zprávu MML - Kanceláře tajemníka na č.l. 1231, část zápisu z jednání rady města na č.l. 1233, podklady pro jednání rady města na č.l. 1234-1235, zprávu MML – Stavebního úřadu na č.l. 1238, listiny týkající se stavby řadových domů v ulici Hybešova na č.l. 1239-1260, sdělení vedoucího odboru majetku města na č.l. 1264 a č.l. 1269-1271, opisy z RT na č.l. 1347-1369, zprávy o přestupcích na č.l. 1370-1392, úřední záznam PČR na č.l. 1471-1472, podklady pro jednání zastupitelstva města dne 15.12.2005 na č.l. 1477-1490, usnesení rady města na č.l. 1494, podklady pro jednání rady města dne 6.12.2005 na č.l. 1561-1562, výpisy z katastru nemovitostí na č.l. 1585 a 1588, přehled prodejů obdobných okolních pozemků na č.l. 1660, výpisy z katastru nemovitostí na č.l. 1606, 1609, 1613-1614, 1622, 1629, 1632, 1637-1638, 1645, 1648, 1655, 1667, 1672, 1676, 1683, 1686, 1693, 1702, 1709, 1714, kupní smlouvy na č.l. 1607-1608, 1610-1612, 1615-1617, 1625-1626, 1633-1635, 1656-1661, 1668-1670, 1673-1675, 1710-1712, potvrzení o nabytí vlastnictví na č.l. 1623, 1627, 1630, 1639, 1646, 1649, 1677, 1684, 1687, 1694, 1696, 1703, 1715, protokoly o provedené veřejné dražbě na č.l. 1624, 1628, 1631, 1641-1642, 1647, 1651-1652, 1679-1680, 1685, 1689-1690, 1695, 1698-1699, 1705-1706, 1717-1718, dopis Ing. Stanislava Dvořáka na č.l. 1722, návrh zásad prodeje pozemků z majetku města na č.l. 1723-1728, interní předpis ke stanovení cen pozemků na č.l. 1729-1733, mapa cenových pásem na č.l. 1734-1736, zásady postupu při privatizaci pozemků na č.l. 1738-1741;
  4. prohlédnout fotografie na č.l. 1456-1459, č.l. 1462-1465 a 1467-1470, kopii katastrální mapy na č.l. 1601, část územního plánu na č.l. 1602-1604;
  5. přehrát CD na č.l. 594.

## O d ů v o d n ě n í

V přípravném řízení bylo zjištěno, že Zastupitelstvo města Liberce dne 26.4.2007 schválilo mimo jiné prodej dvou pozemků v majetku města, a to p.č. 968 o výměře 627 m<sup>2</sup> a p.č. 969 o výměře 2717 m<sup>2</sup> v k.ú. Doubí u Liberce za kupní cenu ve výši 875,- Kč/m<sup>2</sup> za pozemek p.č. 968 a ve výši 350,- Kč/m<sup>2</sup> za pozemek p.č. 969, tj. celkem 1,499.575,- Kč. Kupní cena byla stanovena podle interního přepisu schváleného v roce 2004, cena v čase a místě obvyklá však byla podle znaleckého posudku vyšší a tak městu vznikla škoda.

Obvinění nesouhlasí s tím, že by se shora popsáním jednáním měli dopustit trestného činu. Vesměs uvedli, že vycházeli z podkladů zpracovaných odborníky, přičemž stanovisko v těchto podkladech obsažené nebylo významným způsobem zpochybněno. Zpracování podkladů zabezpečovali zaměstnanci Magistrátu města Liberce a obvinění tudíž jednali v přesvědčení, že proces prodeje nemovitostí byl v souladu s právními i interními předpisy. Obvyklou kupní cenu stanovenou znaleckým posudkem považují za nedosažitelnou a podle jejich názoru městu žádná škoda nevznikla.

Obviněná MUDr. Kateřina Absolonová uvedla, že podle ní se nejednalo o nestandardní operaci, není v tomto oboru zběhlá a není schopna si sama pro sebe udělat odhad ceny nějaké nemovitosti. Vycházela z toho, že existuje směrnice Rady města, podle které se připravují podklady pro hodnocení ceny jednotlivých nemovitostí a předpokládala, že úředník města je člověk erudovaný a že předložený materiál je předložen korektně. Nevěděla kdo jsou [REDAKCE] ani že dodávali auta magistrátu. Na prodeji jí nepřišlo nic podezřelého, považovala to za rozvoj podnikatelských aktivit a příjem do městského rozpočtu.

Obviněný Ing. Pavel Bernát uvedl, že celá operace proběhla standardním způsobem a dále odmítl povídat.

Podle obviněného Ing. Ondřeje Červinky městu žádná škoda nevznikla a pro prodej hlasoval proto, že to byl příjem do rozpočtu města. K nikomu z rodiny [REDAKCE] nemá žádný osobní vztah. Podle jeho názoru odpovídá cena, za kterou město pozemky prodalo, jejich reálné tržní hodnotě, za vyšší cenu by je město neprodalo. Ví, že jedna část pozemku má v územním plánu jiné zařazení než je bydlení čisté. Dále poukázal na blízký pozemek p.č. 941, který byl dne 22.2.2006 prodán v dražbě za podstatně nižší cenu.

Rovněž obviněný Michael Dufek uvedl, že se podle něho jednalo o standardní prodej v rámci schválených postupů a pravidel a že to byl pro město dobrý obchod.

Obviněný Ing. František Hruša uvedl, že celý proces proběhl podle interních a dalších předpisů, žádné porušení zákona zde nevidí.

Obviněný MUDr. Jiří Janata vypověděl, že se jednalo o zcela běžný prodej, vytipovaný pozemek byl úředníky oceněn podle platných interních předpisů. Cenu považuje za adekvátní a domnívá se, že za vyšší cenu by pozemek nebyl prodejní. Kupující jsou pro něho neznámé osoby.

Ani obviněná Naděžda Jarošová neshledala v předložených podkladech žádný problém, kupující nezná.

Obviněný Ctibor Jech uvedl, že je přesvědčen o tom, že rozhodnutí bylo správné, neměl ani podklady pro to, aby se rozhodl jinak. Neměl pocit, že by se rozhodoval bez potřebných informací. Neshledal žádný důvod operaci neschválit a nebyl žádný důvod prodej řešit jiným způsobem. Kupující zná, ale tato skutečnost jej při rozhodování nijak neovlivnila.

Podle obviněné Naděždy Jozífkové vše proběhlo standardním způsobem podle platných interních předpisů, kupující nezná. Zákon o obcích, konkrétně § 39 odst. 2, zná, ale podle jejího názoru se na tuto operaci nevztahuje, protože pozemek byl oceněn podle platného interního předpisu města. Domnívá se, že pozemky byly prodány za odpovídající cenu.

Obviněná Jana Kašparová vypověděla, že otázkami odhadů cen nemovitostí se nezabývá a není v tomto fundovaná. Prodej byl projednán zcela standardně a není si vědoma toho, že by jí na něm něco udivilo nebo překvapilo. Osoby kupujících nezná, cenu považuje za odpovídající.

Také podle obviněného Ing. Jiřího Kittnera prodej proběhl standardním způsobem a v souladu s vnitřními předpisy. Který odbor připravuje návrh není rozhodné. Cena mu připadala adekvátní. Ohledně plánovaného využití pozemků kupujícími mu bylo známo pouze to, co bylo uvedeno v důvodové zprávě, bližší informace o tom žádné neměl. S kupujícími se zná, ale o prodeji s nimi nikdy nehovořil.

Obviněná Bc. Zuzana Kocumová uvedla, že ceny obvyklé v různých oblastech nezná, ale vycházela z podkladů, které jim byly předány a kde bylo uvedeno, že vše je podle interních předpisů města a prodej probíhá za cenu obvyklou. Vycházela z toho, že podklady připravovali odborníci, a tak nepředpokládala, že jim jsou předkládány nějaké neúplné nebo nepravdivé materiály. Myslí, že cena je odpovídající.

Obviněná Hana Konšelová uvedla, že vše proběhlo podle zákona, jinak by pro prodej nehlasovala a dále odmítla vypovídat.

Také obviněný Ing. Jaroslav Morávek při hlasování postupoval v souladu s předloženými materiály a prodej je podle něho v souladu se zákonem o obcích a s interními předpisy města.

Obviněná Mgr. Květoslava Morávková vypověděla, že na prodeji neshledala nic nestandardního, rozhodně nechtěla poškodit zájmy města. V materiálu, který byl k dispozici, bylo uvedeno, že důvodem žádosti je budoucí podnikatelská činnost spojená se soukromým zázemím, žádný podnikatelský záměr však přiložen nebyl. Mapové podklady pro jednání zastupitelstva jsou obecně dodávány v nedobré kvalitě, proto si dokumentaci většinou doplňují podle jejich možností sami. K otázce cen pozemků se nedokáže kompetentně vyjádřit, ale jednoznačnou nevýhodností prodeje si není jistá. Předpokládala, že materiál je pravdivý a ilustrující danou situaci. K rodině [REDAKCE] nemá žádný vztah.

Podle obviněného Ing. Petra Olyšara byly zastupitelstvu předloženy standardní materiály tak, jak bývá zvykem, a prodej proběhl podle interního předpisu města. Manžele [REDAKCE] nezná.

Rovněž obviněný Ing. Ivo Palouš uvedl, že se jednalo o běžnou majetkoprávní operaci, prodej byl uskutečněn podle schválených postupů a cena byla stanovena podle interního předpisu.

Obviněný Ing. Ján Piňko vypověděl, že vše proběhlo v souladu s pravidly, jak jsou nastaveny vnitřními předpisy města, zastupitelstvo schválilo cenovou mapu a pravidla pro stanovování cen. Žádné pochybení neshledal, prodej se mu jeví jako zcela bezproblémový a standardní. Podklady zpracovávají profesionální pracovníci samosprávy, vše bylo projednáno v příslušných orgánech a komisích.

Obviněný Martin Sepp uvedl, že to pro něho byla standardní majetkoprávní operace, která proběhla na základě interního předpisu a byla schválena radou města, proto pro něho bylo vše v pořádku.

Také obviněný MUDr. Vladimír Šámal uvedl, že je přesvědčen, že zvolený postup byl správný a majetková operace byla pro město finančně výhodná. Na základě svých zkušeností je přesvědčen, že kupní cena byla adekvátní velikosti a umístění pozemku, operace proběhla zcela standardní a transparentní cestou. Kupující nezná.

Taktéž podle obviněného Milana Šíra proběhla majetkoprávní operace zcela v souladu s platnými vnitřními předpisy, trestní stíhání považuje za bezprecedentní zásah do práva voleného zastupitele.

Obviněný Jan Veverka uvedl, že městu žádná škoda způsobena nebyla, pro jednání zastupitelstva měl k dispozici běžné podklady, žádná další data nepotřeboval doplňovat. Podklady si obecně v mnoha případech čte až na zastupitelstvu. Z diskuse vyplynulo, že na místě má být nějaký autosalon nebo budova, více o tom nepřemýšlel. Manžele [REDAKCE] nezná. Je přesvědčen, že cena, za kterou se pozemky prodaly, odpovídala cenám v místě a čase obvyklým.

Obviněný Ing. Vladimír Vojtíšek uvedl, že se nezákonného jednání nedopustil a město nijak nepoškodil. V okolí byly prodány pozemky daleko nevýhodněji. Žádné doplňující informace si k předloženým podkladům nevyžadoval. Materiály respektoval tak, jak byly předloženy.

Jako svědci byli vyslechnuti ti členové zastupitelstva města, kteří byli jednání dne 26.4.2007 přítomni, ale buď se zdrželi hlasování, nebo hlasovali proti prodeji.

Svědčce [REDAKCE] uvedla, že tento bod měl podrobně nastudovaný pan [REDAKCE] podle něhož byla cena příliš nízká a forma prodeje nevhodná a ona při hlasování dala na jeho názor. Podobných operací je mnoho a je těžké, aby člověk všechno nastudoval sám.

Svědčce [REDAKCE] uvedla, že zastupitelé z jejich klubu požadovali na jednání zastupitelstva, na němž byl tento prodej projednáván, určité informace. Podle ní zde byly pochybnosti o ceně, dříve pracovala jako náměstkyně primátora a prodej pozemků měla na starosti, takže odpovídající ceny měla trochu v hlavě. Rovněž měla pochybnosti o tom, zda může být stavba rodinného domu podnikatelským záměrem. Přes odbor rozvojových projektů se předkládaly prodeje pouze v případech zjevně podporujících podnikání. Vzhledem k tomu, že si nebyla jistá tím, že je vše v pořádku, hlasování se zdržela. Domnívá se, že v současné době již je pozemků v majetku města vhodných k zástavbě minimum, proto by všechny měly být prodávány v dražbě nebo ve výběrovém řízení.

Dále byla jako svědek vyslechnuta [REDAKCE] která vypověděla, že při projednávání této majetkoprávní operace se zdržela hlasování, neboť věc byla předložena odborem rozvojových projektů, ale chybělo zde odůvodnění přínosu pro město, ekonomický rozbor plánovaného prodeje a podnikatelský záměr i oponentura k podnikatelskému záměru. Upozorňovalo se na to, že je to bez výběrového řízení a že to není cena obvyklá v místě. Dále uvedla, že při stanovování cen se jako laik musí spoléhat na odborníky a předpokládá, že materiály jim jsou z jednotlivých odborů předkládány v souladu se zákonem.

Svědék [REDAKCE] uvedl, že podle jeho názoru zastupitelé nemají dostatek informací nebo nemají čas si je najít a někdy jsou zastupitelům předkládány nepravdivé informace. Proto k podobným případům přistupuje s nedůvěrou. Na nestandardní podmínky tohoto prodeje týkající se především ceny ho upozornil pan [REDAKCE]. Pokud by jemu osobně tyto pozemky patřily a měl je prodat, snažil by se oslovit maximum zájemců, aby dosáhl co nejvyšší ceny. Majetek by se snažil inzerovat po dostatečně dlouhou dobu na co nejvíce místech. Podle něho je neobvyklé, aby prodej pozemku určeného pro stavbu rodinného domu připravoval odbor rozvojových projektů. Rovněž cenu, za kterou byly pozemky prodány, nepovažuje za obvyklou.

Svědčce [REDAKCE] se hlasování zdržela z toho důvodu, že neměla dost podkladů pro rozhodnutí, např. záměr projektu. Jinak to považovala za standardní prodej, to, zda se jednalo o obvyklou tržní cenu v dané době není schopna posoudit. Co se týče jiných případů prodeje majetku města bez výběrového řízení či dražby, zmínila prodej obecních bytů nájemníkům, kdy nebyl upřednostněn nejvyšší zisk pro město, ale zájem občanů, kteří v bytech bydleli.

Podle svědka [REDAKCE] bylo nestandardní, že privatizace daných pozemků probíhala přes odbor rozvojových projektů, neboť ve zdůvodnění nebylo uvedeno, že by se jednalo o věc významnou pro rozvoj města. Dále uvedl, že projekty, které jsou zastupitelstvu předkládány, jsou podle jeho názoru nedostatečné a že tam chybí fotografie, na což několikrát upozorňoval. Aktualizací interního předpisu ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví statutárního města Liberec ze dne 16.3.2004 se v minulosti zabýval a pokoušel se o změnu, ale nebyla dostatečná vůle, aby se s tím něco dělo.

Svědék [REDAKCE] si již nevybavil, z jakého důvodu se zdržel hlasování. Zastupitelé ale nerozlišují, zda jde majetkoprávní operace přes odbor rozvojových projektů nebo přes odbor majetkoprávní. Přímým prodejem se prodává mnoho nemovitostí a ne vždy z dokumentace vyplývá, že tam je nějaká vazba kupujícího k nemovitosti. Ale že by tam nebyla vůbec žádná vazba a šlo to přímým prodejem, to se asi neděje.

Svědčce [REDAKCE] uvedla, že prodej před hlasováním rozebírala s kolegy a cena se jim zdála nízká. Materiály dostávají týden dopředu, což je krátká doba na to, aby je mohli prostudovat do hloubky.

Svědék [REDAKCE] vypověděl, že upozorňoval na to, za jakou cenu se ten pozemek prodává a při hlasování také z důvodu nízké ceny hlasoval proti.

Na nízkou cenu upozorňoval také svědek [REDAKCE]. Ten uvedl, že operace odboru rozvojových projektů jsou většinou věci, které směřují k rozvoji města, zabezpečení jeho fungování nebo mají přímou souvislost s realizací nějakých větších celků. V průběhu jednání zastupitelstva upozornil na to, že pozemek není prodáván dražbou nebo výběrovým řízením a



pozastavil se nad jeho cenou, která se mu zdála nízká. Nízká cena, absence transparentního způsobu prodeje a okolnost, že materiál předkládá odbor rozvojových projektů, byť se o žádný rozvoj města nejednalo, jej vedla k tomu, že hlasoval proti. Případy, kdy je nemovitost z majetku města prodávána přímým prodejem a kupující nemá ke kupované nemovitosti žádný vztah typu pronájem nebo vlastnictví sousedního pozemku, jsou podle jeho zkušeností výjimečné a je třeba jim věnovat náležitou pozornost. Rovněž uvedl, že v poslední době si ve většině případů město nechává vyhotovit znalecký posudek.

Svědék [REDACTED] uvedl, že před jednáním zastupitelstva s kolegy prodej probírali, neboť podle jejich názoru byla cena příliš nízká. Z tohoto důvodu také na zastupitelstvu hlasoval proti prodeji.

Také svědkyně [REDACTED] vypověděla, že se při rozhodování o prodeji pozemků na zastupitelstvu zdržela hlasování a to z toho důvodu, že věděla, že např. v okolí Horské ulice se stavební parcely prodávaly za 2.000,- Kč/m<sup>2</sup>. Oblast zná a kupní cena jí nepřipadala adekvátní. Rovněž bylo nestandardní, že podklady připravoval odbor rozvojových projektů.

Rovněž svědkyně [REDACTED] se zdržela hlasování z toho důvodu, že cena byla podle ní sporná a v předchozí diskuzi bylo namítáno, že je nízká. Jednalo se o dva pozemky za různou cenu a z materiálu, který měli k dispozici, nevyplývalo, proč je jedna cena taková a druhá jiná. Nikdo jí to nedokázal vysvětlit, proto se zdržela hlasování.

Jako svědek byl vyslechnut také nabyvatel pozemků [REDACTED]. Ten uvedl, že písemně požádal příslušný odbor o možnost zakoupení jakéhokoliv pozemku za účelem výstavby rodinného domu, zde jednal s [REDACTED]. Neuvedl, v jakém cenovém rozpětí by se měl pozemek pohybovat, cenu se dozvěděl až dodatečně. Pozemek se mu líbil, jako minus vnímal pouze to, že to bylo hodně velké a zarostlé. O stavební povolení nakonec nepožádal, protože poblíž byly postaveny bytové domy. K žádosti o odkup ze dne 17.1.2007 uvedl, že způsob využití tam nepsal proto, že pozemek se mu zdál zbytečně velký na jeden rodinný dům. Svědkyně [REDACTED] uvedla, že chtěli s manželem koupit pozemek pro stavbu rodinného domu pro děti, věc měl na starost manžel, ona byla až u podpisu kupní smlouvy.

Dále byli vyslechnuti úředníci Magistrátu města Liberce, kteří připravovali podklady pro jednání zastupitelstva, a to [REDACTED] a I. [REDACTED] s. Svědkyně [REDACTED] uvedla, připravovala materiál do rady a zastupitelstva a to na základě podkladů, které dostala. Pověřil jí tím vedoucí odboru [REDACTED]. Jako podklady měla k dispozici dopis manželů [REDACTED] a výpis parcel, kde byly napsané i ceny, za které se to bude prodávat. Předpokládá, že ceny tam napsal [REDACTED] byla tam i poznámka „podle interního předpisu“. Materiál připravila standardně tak, jak se to dělá vždy. Žádost od manželů [REDACTED] byla bez udání důvodu, tu informaci, že to bude na rodinný dům, měla od [REDACTED]. Říkal jí, že tam má být rodinný dům, zřejmě s nějakou kanceláří. Svědkyně si nevybavila žádný další podobný případ, kdy by na odboru rozvojových projektů připravovali prodej nemovitosti na něčí přímou žádost, aniž by kupující měl k nemovitosti nějaký vztah typu pronájem nebo vlastnictví sousední nemovitosti a aniž by doložil nějaký projekt. Cena všech pozemků, jejichž prodej připravovali v době od 2006 do 2007, se stanovovala buď podle interního předpisu nebo dohodou. Svědkyně předložila listinu nadepsanou Informace o parcelách KN s ručně psanými poznámkami k výpočtu konečné ceny.

Svědék [REDACTED] uvedl, že obdrželi žádost o prodej pozemků, kterou se snažili jako jiné obdobné žádosti vyřídit. Žádost připravili k projednání pro orgány města,

pozemky se řádně ocenily podle platných předpisů. Po projednání v radě a zastupitelstvu připravili kupní smlouvu a vklad do katastru. Kupující zná, ale na osobní jednání s nimi před schválením prodeje si nevzpomíná. Odkud měl informaci o stavbě rodinného domu jako zázemí pro podnikání si již nevzpomíná, zřejmě ji měl z nějakých předchozích jednání s panem Volavkou. Obdobné prodeje jako tento již v minulosti připravovali. Cenu vždy určovali podle interního předpisu, někde byly i ceny smluvní. Znalecké posudky si nechávali dělat jen ve zvláštních případech. Kdo zařadil pozemky do příslušných kategorií podle interního předpisu, jestli on nebo paní [REDAKCE] si už nevzpomíná.

Žádost [REDAKCE] o prodej pozemků p.č. 968 a p.č. 969 v katastrálním území Doubí u Liberce je datována dnem 17.1.2007 a je adresována [REDAKCE] Odbor rozvojových projektů. Žadatel zde uvádí, že o způsobu využití parcel po prodeji není dosud rozhodnut a prosí o vypracování cenové nabídky. Záměr převést pozemky p.č. 968 a p.č. 969 byl na úřední desce města vyvěšen od 13.2.2007 do 1.3.2007. Návrh na prodej pozemků byl projednán nejprve dne 17.4.2007 v radě města a rada s ním vyslovila souhlas. Jako důvod předložení návrhu radě je uvedeno „mimořádný“. Následně byl návrh předložen zastupitelstvu, v materiálu jsou jako předkladatelé uvedeni Ing. Jiří Kittner a Ing. Ivo Palouš, jako schvalovatel [REDAKCE] a jako zpracovatel [REDAKCE]. V důvodové zprávě k návrhu na prodej pozemků zpracované odborem rozvojových projektů je uvedeno, že manželé [REDAKCE] požádali o odprodej obou parcel. Důvodem jejich žádosti je zájem o výstavbu rodinného domu v této části Liberce jako zázemí pro jejich podnikání. Pozemkové parcely p.č. 968 a p.č. 969 tento požadavek dle územního plánu splňují. Cena je navržena v souladu s interním předpisem města ve výši 875,- Kč/m<sup>2</sup> za pozemek p.č. 968 a ve výši 350,- Kč/m<sup>2</sup> za pozemek p.č. 969, t.j. celkem 1,499.575,- Kč. K tomu je přiložena kopie katastrální mapy s vyznačením obou pozemků. Tím, zda je navržená cena v daném čase a místě obvyklá, se předkladatel nijak nezabývá, tento termín zde vůbec není zmíněn, v podkladech rovněž není uvedeno, jaký způsob využití určuje pozemkům územní plán, ani jakým postupem předkladatel dospěl k výsledné ceně.

Prodej pozemků byl tedy nejprve projednán na 8. zasedání rady města konaném dne 17.4.2007. Ve spise je založena kopie části zápisu z tohoto jednání, kde na dotaz MUDr. Richtera, proč se pozemek neprodává v dražbě, odpověděl [REDAKCE] tak, že je to z toho důvodu, že s žadatelem již delší čas jednají a on si zde chce realizovat svůj záměr rozšířit své podnikání. K tomu Ing. Kittner dodal, že i on s ním několikrát jednal, v podstatě se rozhodli, že berou holuba v hrsti a mají s ním nějaké vztahy, takže to chtějí prodat takto přímo jemu. Tím byla diskuse ukončena, o bodu bylo hlasováno a byl jednomyslně odsouhlasen.

Následně byl prodej projednán a definitivně schválen na 4. zasedání zastupitelstva města konaném dne 26.4.2007. V zápise z tohoto zasedání je zachycena diskuse k prodeji pozemků, v níž zastupitel [REDAKCE] nejprve požádal o informaci, zda mají žadatelé nějaké předkupní právo nebo jestli to proběhlo výběrovým řízením či dražbou. K tomu [REDAKCE] uvedl, že žadatelé k pozemkům žádný vztah nemají, již delší dobu s nimi jednají o jejich prodeji, protože zde chtěli uskutečnit podnikatelský záměr, výběrové řízení nebylo vyhlášeno. Skutečnost, že prodej připravil odbor rozvojových projektů, zdůvodnil Ing. Kittner tím, že „když se někdo konkrétní obrátí s konkrétním zájmem, já bych tady chtěl udělat to a to, tak to jde přes rozvojové projekty, protože on to tam pak musí udělat. Kdežto když to dáme do prodeje, tak on si to koupí s může si tam dělat, co chce.“ O vysvětlení dále požádal [REDAKCE] s tím, že pokud bylo řečeno, že na odbor rozvojových projektů se dostávají významnější projekty a zde se jedná o výstavbu rodinného domu, zda je i výstavba rodinného domu záležitostí oddělení projektů. Na to Ing. Kittner odpověděl, že žadatelé tam mají

nějakou provozovnu, jsou to majitelé autosalonu, není to jako čistě rodinný dům, neví, jak je to tam napsáno, ale ví o tom. To dále upřesnil tak, že žadatel chce mít ještě jednu provozovnu v Liberci.

Na dotaz [REDAKCE] zda podle územního plánu se jedná o plochu pro drobnou výrobu nebo pro bydlení, když to z předloženého materiálu není zjevné, uvedl, že toto neví, ale že „když někdo požádá, tak my neřešíme, jak je to v územním plánu, píše tam, že to splňují. To je věc toho, kdo si to kupuje, jestli to pak tam bude moci postavit nebo ne, to musí vědět on.“

Dále [REDAKCE] poznamenal, že po konzultaci s realitními makléři z jejich sdružení se mu cena zdá příliš nízká na to, aby tam byla provozovna i rodinný dům, na což Ing. Kittner odpověděl, že toto je jeho názor, cena je podle interního předpisu a je to věc názoru, a dále že si myslí, že to nedokáží prodat dražé. Svoboda dále upozornil na to, že jedna část pozemku je prodávána za 875,- Kč/m<sup>2</sup> a druhá část za 350,- Kč/m<sup>2</sup>. Pokud by se i druhá část prodávala za 875,- Kč/m<sup>2</sup>, pak by to možná byla relevantní cena. Na to Ing. Kittner odpověděl, že pozemky jsou prodávány za cenu podle interního předpisu schválenou zastupitelstvem města a „jestli to někomu bude připadat málo, bude proti, možná pak za to nedostaneme vůbec nic, možná budeme mít pravdu a dostaneme za to více. Tak to je vždy.“ Následně bylo hlasováno, pro bylo 23 přítomných, proti 3 a hlasování se zdrželo 10 zastupitelů.

Kupní smlouva byla podepsána dne 14.6.2007, vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí byl proveden dne 29.6.2007 s právními účinky ke dni 22.6.2007.

Platným územním plánem města byly oba pozemky určeny jako návrhové plochy bydlení čistého. Jedná se tedy o pozemky určené k zastavění, které nebyly dosud využívány v souladu s využitím určeným územním plánem. Plochy bydlení čistého jsou území určená pro bydlení převážně v rodinných domech s příslušejícími zahradami s převažující funkcí rekreační. Určujícím typem zástavby jsou rodinné domy a vily, případně viladomy s maximální výškou objektů tři podlaží včetně podkroví. Určujícím typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti. V plochách bydlení čistého jsou přípustné stavby občanské vybavenosti místního významu. Provozovny drobné řemeslné výroby a služeb jsou přípustné pod podmínkou, že provozem ani obsluhou neovlivní své okolí. Samostatné prodejny místního významu jsou přípustné pod podmínkou, že provozem ani obsluhou neovlivní své okolí. V katastru nemovitostí je pak pozemek p.č. 968 veden jako zastavěná plocha a nádvoří, jako způsob využití je uvedeno zbořeniště a není zde evidován žádný způsob ochrany. Pozemek p.č. 969 je v katastru nemovitostí veden jako zahrada a náleží do zemědělského půdního fondu.

K určení obvyklé ceny obou pozemků byl vyžádán znalecký posudek, cenu znalec stanovil na 1.500,- až 1.700,- Kč/m<sup>2</sup>. Při stanovení výše ceny přihlédl znalec zejména k tomu, že v územním plánu jsou obě parcely zakresleny jako navrhovaná plocha bydlení čistého. Jedná se tedy o pozemky určené k zastavení rodinnými domy, vilami a viladomy s max. výškou objektů tři podlaží včetně podkroví. Jižně se nachází volná zástavba rodinných domů, severně provozní objekty. Parcely jsou přímo dostupné z veřejné komunikace a dostupné městskou hromadnou dopravou. Jde o poměrně atraktivní lokalitu, jejíž kvalitu může částečně snižovat blízkost rušné komunikace. V místě je možnost napojení na veřejnou kanalizaci, vodovodní řad a rozvod elektrické energie. Výměra pozemků činí 3.344 m<sup>2</sup>, pozemky lze tedy využít pro výstavbu jednoho až čtyř rodinných domů. V katastru nemovitostí není zapsáno žádné omezení vlastnických práv.

K pozemku p.č. 941 o výměře 3.395 m<sup>2</sup> bylo zjištěno, že jeho cena byla stanovena podle interního předpisu na částku 700,- Kč/m<sup>2</sup>, tedy celkem 2.376.500,- Kč, celková cena byla stanovena na 2.450.000,- Kč. Dne 6.12.2005 pak rada města odsouhlasila záměr prodeje tohoto pozemku formou veřejné dražby dobrovolné za nejnižší podání ve výši poloviny této částky, tedy za 1.225.000,- Kč. Dne 15.12.2005 schválilo prodej formou veřejné dražby zastupitelstvo města. Ke dni 9.1.2006 byl pozemek oceněn znaleckým posudkem na částku 400 Kč/m<sup>2</sup>, dne 17.1.2006 byla vydána dražební vyhláška, dne 22.2.2006 se konala dražba s jedním účastníkem a pozemek byl vydražen za nejnižší podání, tedy za částku 1.225.000,- Kč.

Následně byl znalec požádán o doplnění posudku a vysvětlení rozdílu mezi cenou, k níž dospěl on, a mezi podstatně nižší cenou sousedního pozemku p.č. 941, stanovenou rovněž znaleckým posudkem. Znalec setrval na svých původních závěrech s tím, že jeho původní odhad vycházel ze znalosti situace na trhu s nemovitostmi, porovnání s cenami pozemků nabízených na největších realitních serverech a z informací o skutečně realizovaných kupních cenách. Pozemek p.č. 941 je kvalitativně téměř totožný s předmětnými pozemky a v dražbě byl prodán dne 22.2.2006 (potvrzení o nabytí vlastnictví je ze dne 24.5.2006), ocenění je provedeno ke dni 9.1.2006. Za tuto dobu se obvyklá cena nepochybně zvýšila, na druhé straně tento nárůst jistě nebyl ani zdaleka tak velký, aby vysvětlil rozdíl v obou cenách. Podle znalce je cena realizovaná v dražbě překvapivě nízká, odhad obvyklé ceny pozemku p.č. 941 jako podklad pro stanovení vyvolávací ceny pro veřejnou dražbu považuje znalec za podhodnocený. Podle dražebního protokolu byl pozemek vydražen za vyvolávací cenu a dražby se účastnila pouze jedna osoba. Proto znalec považuje za velmi problematické argumentovat touto cenou při prodeji dalšího pozemku a při stanovení kupní ceny pro přímý prodej.

Do spisu byly dále založeny podklady k prodejům obdobných pozemků v okolí, tedy v katastrálním území Doubí u Liberce, uskutečněných v přibližně stejné době jako prodej pozemků p.č. 968 a p.č. 969. Jedná se o prodej pozemků p.č. 972 o výměře 5.318 m<sup>2</sup> a p.č. 973 o výměře 130 m<sup>2</sup> kupní smlouvou ze dne 20.4.2007 za celkovou cenu 7.027.920,- Kč (1.290,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemku p.č. 933/1 o výměře 1.013 m<sup>2</sup> kupní smlouvou ze dne 12.3.2007 za cenu 1.050.000,- Kč (1.037 Kč/m<sup>2</sup>), pozemku p.č. 979/2 o výměře 119 m<sup>2</sup> kupní smlouvou ze dne 24.11.2006 za cenu 101.150,- Kč (850 Kč/m<sup>2</sup>) a pozemku p.č. 894/1 o výměře 1.298 m<sup>2</sup> kupní smlouvou ze dne 7.12.2006 za cenu ve výši 594.484,- Kč (458,- Kč/m<sup>2</sup>). Všechny tyto pozemky jsou v územním plánu vedeny jako plochy bydlení čistého, mají obdobné parametry jako pozemky p.č. 968 a p.č. 969 a byly prodány přibližně ve stejné době, ale za vyšší cenu. Nelze tedy tvrdit, že pozemky p.č. 968 a p.č. 969 nemohly být prodány výhodněji.

Dále byly do spisu založeny podklady k prodejům následujících pozemků nacházejících se v bezprostředním okolí pozemků p.č. 968 a p.č. 969. Jedná se o pozemek p.č. 946 o výměře 1.458 m<sup>2</sup>, prodaný dne 17.9.2007 v dražbě za částku 750.000,- Kč (514,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 945 o výměře 1.930 m<sup>2</sup> prodaný kupní smlouvou ze dne 23.11.2007 za částku 869.000,- Kč (450,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 947 o výměře 1.149 m<sup>2</sup> prodaný dne 17.9.2007 v dražbě za částku 600.000,- Kč (522,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 918 o výměře 1.305 m<sup>2</sup> prodaný kupní smlouvou ze dne 13.11.2007 za částku 475.000,- Kč (364,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 912 o výměře 1.312 m<sup>2</sup> prodaný dne 17.9.2007 v dražbě za částku 460.000,- Kč (351,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 944 o výměře 1.052 m<sup>2</sup> prodaný dne 17.9.2007 v dražbě za částku 360.000,- Kč (342,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 954 o výměře 2.602 m<sup>2</sup> prodaný dne 18.9.2007 v dražbě za částku 537.000,- Kč (206,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 914 o výměře 2.660 m<sup>2</sup> prodaný kupní smlouvou ze dne 13.12.2007 za částku 850.000,- Kč (320,- Kč/m<sup>2</sup>),

pozemek p.č. 917 o výměře 1.819 m<sup>2</sup> prodaný kupní smlouvou ze dne 29.6.2007 za částku 565.650,- Kč (311,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 950 o výměře 1.715 m<sup>2</sup> prodaný dne 18.9.2007 v dražbě za částku 470.000,- Kč (274,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 949 o výměře 3.046 m<sup>2</sup> prodaný dne 18.9.2007 v dražbě za částku 820.000,- Kč (269,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemky p.č. 913/1 o výměře 940 m<sup>2</sup> a p.č. 913/2 o výměře 15 m<sup>2</sup> prodané dne 17.9.2007 v dražbě za celkovou částku 220.000,- Kč (230,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 948 o výměře 2.885 m<sup>2</sup> prodaný dne 18.9.2007 v dražbě za částku 595.000,- Kč (206,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 955 o výměře 1.590 m<sup>2</sup> prodaný dne 18.9.2007 v dražbě za částku 328.000,- Kč (206,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemek p.č. 908 o výměře 2.030 m<sup>2</sup> prodaný dne 24.6.2008 v dražbě za částku 252.000,- Kč (124,- Kč/m<sup>2</sup>), pozemky p.č. 915/1 o výměře 1.663 m<sup>2</sup> a p.č. 915/2 o výměře 21 m<sup>2</sup> prodané kupní smlouvou ze dne 13.11.2006 za celkovou částku 174.000,- Kč (103,- Kč/m<sup>2</sup>). Všechny tyto pozemky byly v územním plánu vedeny jako plochy zahrádkových osad a zahrádek. Jedná se tedy o území monofunkčního charakteru, určená pro rekreační účely ve spojení s drobnou pěstitelskou činností. Přípustné jsou zde stavby pro individuální rekreaci – zahrádkářské chaty, drobné zahradní stavby (přístřešky) či samostatné skleníky. Je tedy logické, že ceny těchto pozemků budou ve srovnání s pozemky určenými k zastavění nižší. Přesto je zjevné, že pozemek p.č. 969 byl prodán za cenu odpovídající cenám méně hodnotných pozemků vedených jako plochy zahrádkových osad a zahrádek.

K rozdílům mezi znalecm stanovenou obvyklou cenou pozemků p.č. 968 a p.č. 969 a cenami některých okolních pozemků, prodávaných v přibližně stejném období, znalec uvedl, že zásadní vliv na obvyklou cenu pozemků má možnost jejich využití v souladu s platným územním plánem. Pokud se jedná o pozemky určené k zastavění, je jejich tržní hodnota výrazně vyšší. Současně je třeba zabývat se možností připojení na inženýrské sítě. Za alespoň částečně srovnatelné s pozemky p.č. 968 a p.č. 969 je proto možné považovat jen pozemky p.č. 972 a p.č. 973 (podle kupní smlouvy ze dne 20.4.2007 činila průměrná kupní cena za obě parcely 1.290 Kč/m<sup>2</sup>) a dále p.č. 933/1 (podle kupní smlouvy ze dne 12.3.2007 činila kupní cena 1.037,- Kč/m<sup>2</sup>). Realizované ceny těchto parcel považuje znalec za akceptovatelné, domnívá se však, že bylo možné v roce 2007, kdy ceny trvale stoupaly, dosáhnout i cen vyšších. Za částečně srovnatelný lze považovat také pozemek p.č. 979/2 o výměře 119 m<sup>2</sup>, který koupila společnost NIKO-VAL s.r.o. kupní smlouvou ze dne 24.11.2006 za cenu 850,- Kč/m<sup>2</sup>, pravděpodobně za účelem lepšího přístupu k dalším svým pozemkům. Kupní cena je v tomto případě přiměřená, neboť kvalita tohoto pozemku je s ohledem na jeho tvar, výměru a menší okruh možných zájemců o koupi nižší. Posledním srovnatelným pozemkem je p.č. 894/1 (podle kupní smlouvy ze dne 7.12.2006 činila kupní cena 458,- Kč/m<sup>2</sup>). Pozemek je zatížen věcným břemenem, což ovlivňuje tržní hodnotu parcely, i tak lze ale cenu z pohledu nabyvatele považovat za velmi výhodnou.

Ostatní parcely jsou v územním plánu zakreslené jako plochy zahrádkových osad a zahrádek a jejich cena proto není srovnatelná, ale výrazně nižší než cena pozemků určených k zástavbě rodinnými domy. Řada těchto pozemků byla prodána v dražbě, přičemž ceny dosažené v dražbách s vyšším počtem účastníků dosáhly u jednotlivých parcel částek 522,- Kč/m<sup>2</sup> (p.č. 947), 514,- Kč/m<sup>2</sup> (p.č. 946) a 342,- Kč/m<sup>2</sup> (p.č. 944). Jedná se o pozemky v těsném sousedství parcel p.č. 941, p.č. 968 a p.č. 969. Cena pozemků vymezených v územním plánu k zastavění (plochy bydlení čistého) by se měla pohybovat výrazně nad cenou pozemků zakreslených v územním plánu jako území zahrádkových osad.

Za účelem zjištění, jaká je možnost napojení pozemků na inženýrské sítě, byly vyžádány zprávy společností RWE Distribuční služby, s.r.o., ČEZ Distribuce, a.s. a Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. Společnost RWE Distribuční služby, s.r.o. sdělila, že

z hlediska technického stavu sítí není napojení nového plynárenského zařízení na stávající problém. Připojení předmětných pozemků je možné, ale za současné situace velmi nákladné. Podle zprávy společnosti ČEZ Distribuce, a.s. se na pozemku p.č. 969 nachází energetické zařízení v majetku ČEZ Distribuce, a.s., které je chráněno ochranným pásmem. Povinností stavebníka je zajistit ochranu tohoto zařízení tak, aby se během stavební činnosti nepoškodilo. Podle zprávy společnosti Severočeské vodovody a kanalizace, a.s. je připojení pozemků p.č. 968 a p.č. 969 na vodovodní řad a kanalizační stoku možné. Z těchto informací mimo jiné vycházel znalec při zpracování znaleckého posudku.

Podle zprávy Stavebního úřadu v Liberci byl dne 20.12.2006 podán návrh na vydání rozhodnutí o umístění stavby, a to 14ti řadových domů, kanalizačního a vodovodního řadu, komunikace, elektrorozvodů, oplocení a veřejného osvětlení na pozemcích p.č. 941 a p.č. 963/1. Pozemek p.č. 969 má být dotčen touto stavbou. Dne 5.9.2007 bylo vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby řadových domů Hybešova a dne 12.1.2009 bylo vydáno stavební povolení. Podle sdělení stavebního úřadu měla být pozemková parcela č. 969 touto stavbou dotčena v důsledku osazení nového sloupu NN při hranici pozemku p.č. 969 a dále stavbou kanalizačního řadu, která měla vycházet z pozemku p.č. 941 a pokračovat pozemkem p.č. 969 až do ulice Dubice. Od realizace stavby řadových domů stavebník dne 27.7.2010 upustil. Jako důvod uvedl záměr pozemek rozdělit a následně prodat nově vzniklé parcely.

Z organizačního řádu Magistrátu města Liberec vyplývá, že hlavní náplní činnosti odboru rozvojových projektů je příprava strategických dokumentů, identifikace a koordinace projektů, podpora rozvoje sítí pro bydlení a další aktivity. Mimo jiné pak pro rozvojové projekty komplexně vypořádává vlastnické vztahy k pozemkům a nemovitostem a rovněž napomáhá určovat majetek nepotřebný pro zajištění funkcí města či rozvojové záměry a navrhuje nejvýhodnější způsob jeho zcizení. Odbor majetku města, oddělení privatizačních projektů, naproti tomu mimo jiné vytipovává veškerý pro zajišťování veřejných funkcí města nepotřebný majetek, který je možno privatizovat s cílem co nejvyššího výnosu. Posuzuje a předkládá ve spolupráci s příslušnými útvary orgánům města návrhy privatizačních projektů a zpracovává veškeré podklady pro orgány, které rozhodují o privatizaci majetku města a zajišťuje styk s jednotlivými kupujícími a katastrálním úřadem.

Podle zásad postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec schválených usnesením rady města č. 167/04 ze dne 6.4.2004 je nabídka k odkoupení pozemku zpravidla realizována formou výběrového řízení, resp. dražbou, popřípadě elektronickou dražbou. Výjimku z tohoto pravidla tvoří pozemky podléhající režimu zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění. Privatizace bude projednána v pracovní skupině pro koordinaci majetkoprávních operací, jejímiž členy jsou zástupci příslušných odborů Magistrátu města Liberec. Úkolem pracovní skupiny je prvotní posouzení navržené privatizace konkrétního pozemku z hlediska možného střetu zájmů v oblasti rozvoje města, investičních aktivit města, ochrany přírody a životního prostředí apod. Se stanoviskem pracovní skupiny bude privatizace pozemku následně projednána v komisi pro privatizaci nemovitostí a dále pak předložena k projednání radě města. Prodej pozemků, o jejichž odkoupení byl projeven zájem v rámci vyhlášeného výběrového řízení, bude projednán v komisi pro výběrová řízení, případně v komisi pro výběr investorů a následně se stanoviskem této komise předložen k projednání radě a zastupitelstvu města. Pozemky schválené uvedeným způsobem k prodeji budou zveřejňovány opakovaně. Období zveřejnění nabídky k odkoupení pozemků je stanoveno nejméně na jeden měsíc. Podle článku VII. odst. 1 ale rada města může předložit zastupitelstvu města návrh na privatizaci pozemku způsobem, který neodpovídá těmto zásadám.

Z pohledu zákona samozřejmě není rozhodné, který odbor majetkoprávní operaci připravoval ani zda bylo postupováno podle interních předpisů. Ze shora uvedeného je ale zřejmé, že se v tomto případě nejednalo o zcela běžný a obvyklý postup, a to jak pokud jde o to, který odbor magistrátu města podklady připravoval, tak pokud jde o aplikaci zásad postupu při privatizaci pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec. Z materiálu, který byl zastupitelstvu předložen, totiž vyplývá, že převod nebyl projednán ani v pracovní skupině pro koordinaci majetkoprávních operací, ani v komisi pro privatizaci nemovitostí, což sice zásady postupu při privatizaci pozemků připouští, nelze pak ale hovořit o standardním postupu.

Interní předpis ke stanovení cen pozemků ve vlastnictví a spoluvlastnictví Statutárního města Liberec ze dne 16.3.2004 schválený usnesením rady města č. 168/04 ze dne 6.4.2004 rozděluje území města do pěti cenových pásem a jednotlivé pozemky rozděluje do sedmi kategorií. Tabulka pak určuje základní ceny pozemků v jednotlivých pásmech a kategoriích. Tato základní cena se následně upraví koeficientem K3, jehož hodnota se ve 4. cenovém pásmu pohybuje v rozmezí 1-1,55. Koeficient K3 charakterizuje příslušný pozemek z pohledu jeho polohy v cenovém pásmu.

Do kategorie „A Pozemky stavební“ se řadí pozemky snadno využitelné pro stavbu, určené platným územním plánem pro stavbu či zastavění, charakteru zastavěná plocha a nádvoří. Možnost napojení na veřejné inženýrské sítě do 200 m.

Do kategorie „B Pozemky stavební – podmíněně využitelné“ se řadí pozemky podmíněně využitelné pro stavbu, určené platným územním plánem pro stavbu či zastavění, v katastru nemovitostí vedené jinak než zastavěné plochy a nádvoří. Dále pak např. pozemky charakteru ostatní plocha – dráhy, dálnice, silnice, ostatní komunikace (včetně parkovacích ploch), ostatní dopravní plochy, manipulační plochy apod. Dále je uváděna možnost napojení na veřejné inženýrské sítě nad 200 m, přístup po nezpevněných komunikacích, stavební záměr podmíněn vynětím ze zemědělského půdního fondu, event. lesního půdního fondu, pozemek v ochranném pásmu apod.

Pozemky kategorie „C Pozemky nestavební“ jsou definovány jako pozemky snadno využitelné, určené platným územním plánem pro ostatní využití, ne ke stavbě a zastavění, charakteru zahrada, ostatní plocha – zeleň v zástavbě, ostatní veřejná zeleň, hřiště, stadiony, koupaliště, ostatní sportoviště apod. Týká se zejména zahrad nebo ostatních ploch, které tvoří jednotný funkční celek se stavbou a stavebními pozemky výše uvedeného způsobu využití apod.

Oba předmětné pozemky jsou interním předpisem zařazeny do 4. cenového pásma, v němž je základní cena pozemků kategorie A stanovena na částku 700,- Kč/m<sup>2</sup>, pozemků kategorie B na 560,- Kč/m<sup>2</sup> a pozemků kategorie C na 280,- Kč/m<sup>2</sup>. Pro účely předmětné majetkoprávní operace byla prodejní cena stanovena následovně. Pozemek č. 968 byl zařazen do kategorie A se základní cenou 700,- Kč/m<sup>2</sup>, pozemek č. 969 do kategorie C se základní cenou 280,- Kč/m<sup>2</sup>. Základní cena byla zvýšena koeficientem 1,25. V materiálu, který byl zastupitelstvu předložen, tento způsob výpočtu ceny uveden není, tyto skutečnosti uvedl [REDAKCE] při podání vysvětlení. Pokud ale tento postup srovnáme se zněním interního předpisu, tak není zřejmé, proč nebyl pozemek č. 969 zařazen do kategorie B, když se zjevně jedná o pozemek určený územním plánem k zastavění, v katastru nemovitostí je veden jinak než zastavěná plocha a nádvoří a stavební záměr je zde podmíněn vynětím ze zemědělského

půdního fondu. Potom by cena tohoto pozemku měla dle interního předpisu činit nikoli 350 Kč/m<sup>2</sup>, nýbrž 700 Kč/m<sup>2</sup>.

Na Magistrátu města Liberce byly dále vyžádány podklady k prodejům pozemků, které se uskutečnily v době od 30.11.2006 do 26.4.2007 (tedy od počátku funkčního období zastupitelstva) obdobným způsobem. Jde o případy, kdy byl pozemek prodán přímo osobě která o něj požádala za cenu určenou podle interního předpisu. Jedná se celkem o 53 případů, z toho pouze ve 3 případech připravoval převod odbor rozvojových projektů (v jednom z těchto tří případů ale není cena určena podle interního předpisu, nýbrž je výsledkem jednání). Z předložených materiálů vyplynulo, že šlo vždy o pozemky pod garážemi nebo jinými budovami, které byly prodávány vlastníkům těchto objektů, nebo o pozemky sousedící s nemovitostmi ve vlastnictví žadatelů, svázané s těmito nemovitostmi, např. o přístupové cesty nebo manipulační plochy před garážemi, ve většině případů dále nezastavitelné, případně zastavitelné jen ve vazbě na již stojící objekty ve vlastnictví žadatelů. Podklady pro jednání zastupitelstva, připravené v těchto případech odborem majetku, obsahují (narozdíl od podkladů pro schválení prodeje pozemků p.č. 968 a p.č. 969 připravených odborem rozvojových projektů) kromě informace o druhu pozemku, jak je zapsán v katastru nemovitostí, také informaci o způsobu jeho využití dle územního plánu, postup při výpočtu ceny podle interního předpisu a stanoviska pracovní skupiny, komise pro privatizaci nemovitostí a příslušných odborů. Podklad pro schválení prodeje pozemků p.č. 968 a p.č. 969 tyto informace neobsahoval aniž by zastupitelům, kteří prodej schválili, nějak chyběly.

Dále byly vyžádány informace ohledně počtu zamítnutých žádostí o prodej pozemků, počtu pozemků prodaných formou výběrového řízení a počtu pozemků prodaných v dražbě. K tomu vedoucí odboru majetku sdělil, že v době od 2.11.2006 do 31.12.2007 bylo zamítnuto 75 žádostí o odkoupení pozemků. V době od listopadu 2006 do dubna 2007 bylo formou výběrového řízení prodáno 46 pozemků a formou dražby 59.

Co se týče neschválených žádostí o prodej pozemku, tak podle písemné informace vedoucího odboru majetku města jsou na základě žádostí zpracovávány podklady k privatizaci konkrétního pozemku. Ty jsou nejprve předloženy pracovní skupině pro koordinaci majetkoprávních operací, kterou tvoří zástupci jednotlivých odborů. Následně je majetkoprávní operace předložena k vyjádření komisi pro privatizaci nemovitostí. Odbor majetku města obdrží k určenému datu stanoviska jednotlivých odborů, tato stanoviska sumarizuje a s vlastním doporučením předkládá radě města, která schválí, případně neschválí záměry prodeje jednotlivých pozemků. Neschválené záměry prodeje jsou odloženy a jako majetkoprávní operace nejsou zastupitelstvu města vůbec předkládány. Rada města pro konečné schválení nebo neschválení bere v úvahu jak vyjádření pracovní skupiny, tak doporučení komise pro privatizaci nemovitostí a odboru majetku města. Dále odbor majetku předložil přehled radou neschválených žádostí za rok 2007 a podklady pro jednání rady (průvodní listy), z nichž jsou patrné důvody nesouhlasných stanovisek jednotlivých odborů (např. mají za to, že pozemek by měl být ponechán jako veřejná plocha, území by se mělo řešit jako celek, došlo by ke znemožnění přístupu k okolním nemovitostem, jedná se o veřejnou parkovou zeleň či přírodně velmi hodnotné území s významnými krajinnými prvky).

Obviněná Jana Kašparová a obviněný Martin Sepp mají jeden záznam v rejstříku trestů, hledí se však na ně, jako by nebyli trestáni. Obviněný Ján Piňko má v rejstříku trestů jeden záznam, trestním příkazem Okresního soudu v Liberci ze dne 6.5.2010, sp.zn. 34T 95/2010, byl odsouzen pro trestný čin ohrožení pod vlivem návykové látky podle § 274 odst. 1 trestního zákoníku k podmíněnému trestu odnětí svobody v trvání dvou měsíců se zkušební



dobou v trvání jednoho roku a dále k trestu zákazu činnosti spočívajícímu v zákazu řízení motorových vozidel na dobu jednoho roku. Ostatní obvinění nemají záznam v rejstříku trestů.

Obec má statut veřejnoprávní korporace, tedy právnické osoby, disponuje mimo jiné oprávněním nakládat s vlastním majetkem a v právních vztazích vystupuje svým jménem. Jestliže obec něco kupuje nebo prodává, vystupuje jako právnická osoba soukromého práva. Při výkonu své samostatné působnosti není podřízena státním orgánům a v právním vymezeném rámci působí zcela samostatně. Rozsah a hranice samosprávy ovšem určují zákony, které je obec povinna respektovat stejně, jako kterákoli jiná právnická osoba. Pokud jde o úplatné převody majetku, nemůže si obec počínat zcela libovolně, neboť její smluvní volnost je omezena ustanovením § 39 odst. 2 zákona o obcích, tak, že 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.

Vůle právnických osob v právním smyslu je vždy vytvářena, resp. projevována, osobami fyzickými, oprávněnými k tomu podle zákona či smlouvy. Tam, kde právní normy adresují konkrétní příkazy nebo zákazy právnickým osobám, jsou jejich recipienty lidé, kteří jsou oprávněni či povinni jednat jménem právnické osoby, tj. ti, jejichž chování se přičítá právnické osobě. Jestliže zákon o obcích ukládá povinnost sjednávat při úplatném převodu majetku cenu zpravidla ve výši, která je v daném čase a místě obvyklá, pak tato povinnost dopadá na konkrétní fyzické osoby, jimž je svěřeno rozhodování o nakládání s majetkem obce. Podle § 85 zákona o obcích je zastupitelstvu obce mimo jiné vyhrazeno rozhodování o nabytí a převodu nemovitých věcí. Pokud vytváření vůle obce ohledně dispozic s jejím majetkem svěřuje zákon jejím zastupitelům, pak jsou to právě oni, kdo je povinen dbát o to, aby shora uvedené zákonné ustanovení bylo naplňováno. Zde je na místě připomenout, že orgány obce, které o hospodaření s obecním majetkem rozhodují, nejsou jeho vlastníkem, ale pouze v postavení "správců" spravují majetek obce. Zastupitelstvo obce, i když bylo řádně zvoleno, není nikým nekontrolovatelným subjektem oprávněným nakládat s obecním majetkem jako s vlastním.

Za každé jednání je třeba nést odpovědnost, tedy i za jednání učiněné ve funkci člena zastupitelstva. Odpovědnosti za porušení povinnosti uložené zákonem se nelze zprostit poukazem na to, že byly dodrženy vnitřní předpisy. Zda se bude jednat o odpovědnost občanskoprávní, správněprávní nebo trestněprávní záleží jen na právním řádu. V případě, že zastupitelé obce hlasují v rozporu se zákonem a zaviněně tak způsobí obci škodu, není jejich trestněprávní odpovědnost vyloučena, neboť nejsou při výkonu své funkce vyňati z působnosti trestního zákona. Odpovědní budou všichni členové zastupitelstva obce, kteří předmětnou nezákonnou transakci schválili, pokud jim bude prokázáno zavinění. Opak by v případech jako je tento ve svém důsledku znamenal popření čl. 11 odst. 1 Listiny základních práv a svobod, který garantuje vlastnickému právu všech vlastníků stejný obsah i stejnou ochranu (včetně ochrany trestněprávní), a to jen z toho důvodu, že osoby, které rozhodují o nakládání s majetkem obce jako právnické osoby, se do této pozice dostaly na základě svobodných demokratických voleb. Nelze proto přijmout tvrzení, že zastupitelé jako členové orgánu voleného občany obce nesou za své jednání v rámci výkonu funkce pouze objektivním právem nijak definovanou tzv. politickou odpovědnost.

Odpovědnost členů zastupitelstva za trestný čin spáchaný při výkonu jejich funkce tedy principiálně nelze vyloučit. Jinou otázkou je, zda svou povinnost porušili a škodu způsobili zaviněně. V daném případě obvinění věděli, že podle § 39 odst. 2 zákona o obcích se při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a

čase obvyklá. Jedná se přitom o důležitou povinnost, jejímž smyslem je ochrana majetku obce před zcizováním jejího majetku bez odpovídající protihodnoty, aniž by k tomu byly důvody, a jejíž porušení může vést k citelným finančním ztrátám. Splnění této zákonné povinnosti proto mělo být jednou z věcí, která měla zastupitele při jejich rozhodování zajímat. Materiál připravený pro jednání zastupitelstva je v tomto směru zcela nepřesvědčivý, protože tím, zda je stanovená cena v daném místě a čase obvyklá, se vůbec nezabývá, a vychází pouze ze zastaralého vnitřního předpisu. Kromě toho zde vůbec není uvedeno, jakým postupem předkladatel k výsledné ceně dospěl a nikdo si ani nemohl ověřit, zda cenový předpis byl použit správně. Obvinění tedy znali svou povinnost a věděli o možnosti způsobení škody, pokud tuto povinnost poruší, zároveň neměli dostatek pádných důvodů věřit tomu, že stanovená cena skutečně odpovídá ceně v čase a místě obvyklé. Naopak zde byly důvody o tomto pochybovat.

Kromě toho, co již bylo uvedeno, byl varující už rozdíl v cenách obou parcel, které z hlediska využití tvoří jeden funkční celek. Cena 350,- Kč/m<sup>2</sup> se musela ve srovnání s cenou druhé prodávané parcely jevit jako nápadně nízká i člověku, který nemá přehled o cenách na trhu s nemovitostmi. Tento rozdíl nebyl nikde v předloženém materiálu ani během projednávání zdůvodněn a vysvětlen, přestože na něj bylo poukazováno. Dále bylo zřejmé, že se nejedná o zcela standardní postup, neboť pokud město v minulosti rozhodovalo o prodeji pozemků přímo žadateli za cenu stanovenou podle interního předpisu, jednalo se o žádosti vlastníků garáží či jiných staveb stojících na těchto pozemcích nebo o žádosti vlastníků sousedních nemovitostí, kdy důvodem bylo především zajištění přístupu k jejich nemovitostem. Takové převody pak připravoval odbor majetku města, nikoli odbor rozvojových projektů.

Obvinění se v daném případě nemohou zprostit odpovědnosti poukazem na to, že neměli důvod o správnosti předložených podkladů pochybovat, případně že jim toto nepřísluší. Naopak, pečlivé zvažování a kritické hodnocení předkládaných návrhů by mělo být podstatou jejich funkce. Všechny shora uvedené skutečnosti byly obviněným známy, přesto se spolehli na to, že cena určená podle interního předpisu je v daném případě cenou v čase a místě obvyklou a prodej schválili. Přitom pokud by zachovali náležitou opatrnost, mohli své rozhodnutí minimálně odložit a např. požádat o vysvětlení cenového rozdílu mezi oběma parcelami či nechat podklady doplnit tak, aby se ujistili, že stanovená cena je skutečně cenou v čase a místě obvyklou. Proto lze dovodit, že obvinění věděli, že mohou způsobem uvedeným v trestním zákoně porušit nebo ohrozit zájem chráněný zákonem, ale bez přiměřených důvodů spoléhali, že takové porušení nebo ohrožení nezpůsobí.

V Liberci dne 18. února 2011

Mgr. Martina Dědková  
státní zástupkyně