

POLICIE ČESKÉ REPUBLIKY
 KŘP ÚSTECKÉHO KRAJE
 Služba kriminální policie a vyšetřování
 Územní odbor Louny
 oddělení hospodářské kriminality
 Cukrovarská Zahrada 1124, 440 53 Louny

Č. j. KRPU-241880-188/TČ-2018-040781-33

Louny 30.06.2020

Počet stran: 5

USNESENÍ

Podle ustanovení § 159a odst. 1 trestního řádu Policejní orgán Policie ČR Územní odbor Louny, oddělení hospodářské kriminality, Cukrovarská Zahrada 1124, 440 53 Louny

o d k l á d á

trestní věc podezření ze spáchání trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku podle § 220/1,3 trestního zákoníku, kterého se měl dopustit:

neznámý pachatel,

tím, že

že v době od 07. 02. 2018 provedl prodej pozemků pro výstavbu rodinných domů parc. č. 1693 v lokalitě Na Lišce v katastru města Podbořany, přičemž na základě znaleckého posudku č. 4053/09/2017 ze dne 25. 09. 2017 znalec [REDAKCE] byla Zastupitelstvem města Podbořany schválena prodejní cena 300,-Kč za metr čtvereční, což byla cena výrazně nižší, než kterou ocenil jiný znalecký posudek č. 2018-29 [REDAKCE], který však oceňuje pozemky pro budoucí plánovaná stav, tj. stavebně připravených pozemků určených k prodeji v zasíťovaném území, s připravenou dopravní a technickou infrastrukturou, na rozdíl od prvního znaleckého posudku oceňujícího pozemky v aktuálním neupraveném stavu, čímž mohla být městu Podbořany způsobena škoda ve výši nejméně 9.429.045,-Kč,

neboť ve věci nejde o podezření z trestného činu a není na místě věc vyřídit jinak.

Odůvodnění

Dne 14. 12. 2018 bylo na součást Policie ČR, oddělení hospodářské kriminality v Lounech zasláno od Okresního státního zastupitelství v Lounech detailní oznámení [REDAKCE] a [REDAKCE] ve shora uvedené věci. Na základě oznámení bylo policejním orgánem zahájeno šetření podle § 158 trestního řádu.

K uvedenému případu bylo prováděno rozsáhlé prověřování, byly zajištěny podstatné materiály k věci podaly vysvětlení [REDAKCE]

Městský úřad Podbořany

Č.j.: PRAV/13648/2020/

Doručeno: 01.07.2020 06:55:18

Počet listů dokumentu: 0

Počet listin, příloh, 1 listů/svazků: 0

Počet a druh nelistinných př.: datová zpráva



Bylo zjištěno, že předmětné pozemky v lokalitě Na Lišce v Podbořanech jsou uvedeny v územním plánu, jehož vydání schválilo Zastupitelstvo města dne 10. 2. 2010 usnesením č. III/14 a účinností nabyl dne 27. 2. 2010. Tento územní plán vymezil část plochy v lokalitě Na Lišce jako zastavitelné plochy se způsobem využití pro bydlení individuální, tedy bydlení v rodinných domech.

Usnesením č. III/18 ze dne 30. 11. 2016 Zastupitelstvo města Podbořany schválilo pro další rozvoj města rozparcelování předmětných pozemků, hlasování se zúčastnilo celkem 18 zastupitelů, pro bylo 14 zastupitelů, 3 zastupitelé se zdrželi, 1 zastupitel nehlasoval, proti nehlasoval nikdo (usnesení bylo přijato).

Usnesením č. III/10 ze dne 7. 2. r. 2018 Zastupitelstvo města Podbořany schválilo záměr prodeje předmětných pozemků (již konkrétních parcel, tj. č. 1693/13, 1693/14, 1693/15, 1693/17, 1693/18, 1693/19, 1693/20, 1693/21, 1693/22, 1693/23, 1693/24, 1693/25, 1693/27, 1693/28, 1693/29, 1693/30, 1693/31, 1693/32, 1693/33, 1693/34, 1693/35, 1693/36, 1693/37, 1693/38, 1693/40, 1693/41) pro výstavbu rodinných domů za cenu 300Kč/m² +DPH, hlasování se zúčastnilo celkem 17 zastupitelů, pro bylo 14 zastupitelů, proti byli 2 zastupitelé, nikdo se nezdržel hlasování a jednomu zastupiteli nefungovalo hlasovací tlačítko (usnesení bylo přijato).

Z provedeného šetření bylo zjištěno, že podrobné informace pro zastupitele zajišťoval odbor majetko-právní a tedy zastupitelé měli k dispozici znalecký posudek č. 4053/2017 znalce [REDAKCE] který stanovil základní cenu upravenou na 296,80 Kč/m² nezasíťovaných pozemků a tedy cenu obvyklou na celkovou rozlohu pozemků o výměře 33.332 m² ve výši 9.892.940,-Kč, dále byl k dispozici inženýrsko-geologický průzkum předmětné lokality. Majetko-právní odbor předkládá zastupitelům s týdenním předstihem před každým jednáním podklady pro jejich rozhodnutí, přičemž v tomto případě bylo zastupitelům předloženo i zdůvodnění výše ceny oproti znaleckému posudku na 300 Kč/m² a to z důvodu výpočtu DPH tak aby nevznikly haléřové ceny a dále byly předloženy skutečnosti, že cenu ovlivňuje potřeba větších základů z důvodu nepříznivého geologického podloží a stavebníci budou hradit platbu za vynětí ZPF za zastavěnou plochu. Případně vysvětlení si mohl každý zastupitel zajistit u vedoucí majetko-právního odboru [REDAKCE]

Během řádného zasedání Zastupitelstva města Podbořany konaného 7. 2. 2018 k předmětnému bodu jednání byla vedena diskuze, během které vystoupil jeden ze zastupitelů - [REDAKCE] s tím, že nesouhlasí s cenou a navrhuje cenu vyšší. Dále z řad veřejnosti zde vystoupil [REDAKCE] s tím, že hájí svou investici, nesouhlasí se znaleckým posudkem zpracovaným pro město a bude jej rozporovat a postaví proti němu svůj znalecký posudek.

Schválení resp. hlasování o prodejní ceně předmětných pozemků předcházelo hlasování o návrhu zastupitele [REDAKCE] kdy navrhoval odložit tento bod jednání do dalšího, "kdy bude předložen znaleckým posudkem návrh ceny obvyklé". Výsledek hlasování o návrhu pro byli 3 zastupitelé, proti bylo 11 zastupitelů, zdržel se 1 zastupitel a nehlasoval taktéž 1 zastupitel a tedy usnesení nebylo přijato.

Následovalo hlasování o návrhu schválení záměru prodeje předmětných pozemků za 300Kč/m², při kterém pro bylo 14 zastupitelů, proti byli 2 zastupitelé, nikdo se nezdržel, usnesení bylo přijato.

Šetřením bylo zjištěno, že proti byl kromě [REDAKCE] také zastupitel [REDAKCE] který ve svém podání vysvětlení uvedl, že se mu nelíbilo nestabilní podloží, což by pro potenciální stavebníky znamenalo zvýšené náklady v podobě vysokých základů pro stavbu, potažmo i pro město by to znamenalo vyšší náklady při budování vysokých základů pod komunikacemi, nesouhlasil rovněž i s výší ceny za metr čtvereční, která se mu zdála naopak vysoká, když dříve město prodávalo své pozemky za nižší cenu, která se pohybovala kolem 250Kč/m².

Z provedeného šetření vyplývá, že Město Podbořany v minulosti prodávalo stavební parcely přímo v Podbořanech v areálu bývalých kasáren. Zastupitelstvo města schválilo dne 20. 06. 2007 usnesením č. III/4 bezúplatné nabytí majetku v areálu kasáren a nabytí nemovitostí darovací smlouvou od Ministerstva obrany ČR. Ačkoliv obce nemají povinnost zpracovávat při prodeji znalecké posudky, přesto Zastupitelstvo města usnesením ze dne 2. 5. 2018 schválilo prodej pozemků určených pro výstavbu rodinných domů za cenu 250 Kč/m² +DPH, i když hodnotu těchto pozemků určil znalec znaleckým posudkem na cenu obvyklou ve výši 225,75 Kč/m². Znalec v tomto případě ve svém znaleckém posudku uvedl, že při určení obvyklé ceny obdobných pozemků pro výstavbu rodinných domů se ceny pozemků v posuzovaném období pohybovali v rozmezí 200-300 Kč/m², z čehož je zřejmé, že Město Podbořany prodávalo v minulosti pozemky v areálu bývalých kasáren za cenu obvyklou.

Usnesením č. III/8 ze dne 2. 5. 2018 zastupitelstvo města Podbořany schválilo prodej konkrétních parcel v Lokalitě Na Lišce v Podbořanech. Hlasování se zúčastnilo celkem 19 zastupitelů. Pro bylo 16 zastupitelů, proti byl 1 zastupitel, zdrželi se hlasování 2 zastupitelé (usnesení bylo přijato). Zde vystoupil mimo jiné opět [REDAKCE] který opět napadal nízkou kupní cenu pozemků.

Oznamovatelé [REDAKCE] si k pozemkům nechali vypracovat nový znalecký posudek č. 2018-29 znalcem [REDAKCE] který určil cenu 690 Kč/m², tento znalecký posudek však oceňuje pozemky pro budoucí plánovaný stav, tj. stavebně připravených pozemků určených k prodeji v zasíťovaném území, s připravenou dopravní a technickou infrastrukturou, oproti posudku města Podbořany vypracovaným znalcem [REDAKCE] který oceňuje pozemky v aktuálním neupraveném stavu s tím, že město plánuje ve svém územním plánu v roce 2019 výstavbu inženýrských sítí.

Oznamovatelé rovněž napadají posudek znalce pana [REDAKCE] že není vypracován dle aktuální oceňovací vyhlášky, avšak v době kdy byl vypracován, tj. v roce 2017 podle aktuální oceňovací vyhlášky vypracován byl.

Z výpovědí jednotlivých zastupitelů ve většině případů nebylo zjištěno kdo jakým způsobem hlasoval s odůvodněním pro velké množství hlasování a že si to nepamatují. Způsob a výsledek hlasování je patrný z doslovných přepisů jednotlivých jednání zastupitelstva, které předložilo město Podbořany. Kromě zastupitele [REDAKCE] který hlasoval proti prodeji z důvodu nízké ceny a zastupitele [REDAKCE] který se zdržel hlasování a ve své doplňující výpovědi namíтал podle něj neúplnost podkladů, týkajících se prodeje pozemků v lokalitě Na Lišce nikdo ze zastupitelů nevedl, že by pro své rozhodnutí, resp. způsob hlasování neměl dostatek informací. Rovněž tak zastupitelé uvedli, že hlasovali podle svého řádného uvážení tak, aby to bylo ve prospěch rozvoje města a pro jeho obyvatele, jak jsou i vázáni složením slibu člena zastupitelstva. Z výsledků hlasování je patrné, že drtivá většina hlasujících zastupitelů bylo PRO. Následná nabídka pozemků ke koupi byla dle zákona vyvěšena na úřední desce i na internetových stránkách města.

Zákon 128/2000 Sb. o obcích v § 38 odst. 1 konstatuje že: majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákona vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením povinnosti stanovených ve větě první a druhé není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn.

§ 39 odst. 2 téhož zákona uvádí, 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, jde-li o cenu nižší než obvyklou.

V tomto případě město zadalo soudnímu znalci v oboru panu [REDAKCE] vypracovat znalecký posudek za účelem zjištění celkové ceny nemovitých věcí - pozemkových parcel za účelem prodeje z majetku Města Podbořany a určení ceny nákladové a ceny obvyklé - tržní. Tento znalecký posudek určil kupní cenu nezasiťovaného pozemku na částku 297,-Kč/m², kterou město zaokrouhlilo a schválilo o tři koruny vyšší. Cena koresponduje s cenami pozemků, které město Podbořany prodávalo v době od roku 2008, kdy se prodávaly pozemky v ceně 180Kč/m² a např.

v roce 2018 se prodávaly v lokalitě bývalých kasáren zasíťované pozemky za 250kč/m² a nezasíťované za 200Kč/m². Pro příklad úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových nabízí městu Podbořany odkup pozemků za 94,34Kč/m².

Co se týká následného zhodnocení pozemků Na Lišce je město povinno provést výstavbu komunikací, veřejného osvětlení. Elektrické rozvody hradí a staví na své náklady spol. ČEZ, plynárny následně odkupují rozvody plynu od města za 80 procent ceny, když před tím je město vystaví na své náklady.

Cenu pozemků Na Lišce rovněž ovlivňují stavební podmínky. Vzhledem k tomu, že dle geologického průzkumu je zde jílovité podloží a dále také podmínky výstavby, jako je např. potřeba větších základů, než je obvyklé a s tím spojené větší náklady na stavbu. Dále jsou zde další smluvní podmínky ovlivňující cenu a to že některé pozemky jsou zarostlé neudržované a toto si musí kupující na své náklady vyčistit, další že v případě, že kupující zjistí dosud neznámé ekologické zátěže, odstraní si je na své náklady a v neposlední řadě má kupující 5ti letou lhůtu pro řádné dokončení rodinného domu, pokud tuto lhůtu nedodrží, prodávající odstupuje od smlouvy a celá kupní cena se stává smluvní pokutou ve prospěch prodávajícího a nemovitost taktéž případně ve prospěch prodávajícího. Daň z nemovitosti bude následně hradit kupující městu Podbořany. Takové podmínky ve smlouvách předložených k porovnání nejsou a i takové podmínky ovlivňují kupní cenu.

Prodej pozemků v lokalitě Na Lišce byl realizován tak, že zájemce podal žádost a zaplatil kauci 5.000,-Kč a pokud na daný pozemek nebyl jiný zájemce, prodal se jedinému prvnímu zájemci. Pokud by o pozemek bylo více zájemců, věc je řešena tzv. obálkovou metodou, tato metoda v rámci tohoto prodeje dle šetření však doposud nebyla uplatněna. V této souvislosti podali vysvětlení kupující předmětných pozemků, kteří svou výpovědí potvrdili výše uvedený způsob prodeje a zároveň i skutečnost, že nikdo z nich nemusel podstoupit aukci ve formě obálkové metody. Pozemky jsou kupujícím prodávány tak, jak je ocenil soudní znalec [REDAKCE] tj. v původním stavu, neupravené.

Rozhodování o prodeji nemovitosti je dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích vyhrazeno Zastupitelstvu města. Rada města prodej a cenu pozemků v lokalitě Na Lišce nemůže schvalovat.

Tedy dle pol. orgánu město Podbořany v této věci postupovalo v souladu se zákonem, když si nad rámec nechalo zpracovat znalecký posudek, kupní cena byla stanovena až po jeho vypracování a záměr města byl schválen drtivou většinou přítomných zastupitelů, když připomínky k ceně měl pouze jeden zastupitel. Prodej byl řádně zveřejněn dle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.

Z provedeného šetření nelze dovozovat, že bylo prokázáno úmyslné protiprávní jednání zastupitelů města, rovněž tak nelze mít za prokázané, že popsáním jednáním zastupitelů města byla naplněna skutková podstata trestného činu porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti podle § 221 odst. 1,2 zejména s ohledem na subjektivní stránku jednání, ve formě hrubé nedbalosti.

Policejní orgán se zabýval otázkou prokázání pohnutky, kdy se provedeným prověřováním doposud nepodařilo prokázat, že by zákonem stanovená pohnutka, která vyjadřuje konkrétní skutkovou okolnost a to, co úřední osoba závadným výkonem pravomoci sledovala a zároveň musí být tato okolnost podříditelná pod zákonný znak vymezující pohnutku činu. Nebylo prokázáno, že by veškeré jednání zastupitelů Města Podbořany směřovalo k pohnutce způsobit jinému škodu nebo jinou závažnou újmu nebo opatřit sobě nebo jinému neoprávněný prospěch, tj. že by svým hlasováním sledovali způsobení škody Městu Podbořany.

Zjištění skutečného stavu věci podle § 2 odst. 5 tr. řádu vyžaduje, aby každá okolnost důležitá pro rozhodnutí byla spolehlivě prokázána v souladu se skutečností tak, aby nemohla vzbuzovat jakoukoliv pochybnost. Za zjištění skutečného stavu věci nelze proto považovat zjištění o pouhé

5. strana

Usnesení o odložení podle §159a odst. 1 tr. ř.

pravděpodobnosti dokazované okolnosti, kdy výsledky dokazování sice připouštějí možnost závěru o její existenci, avšak na druhé straně nevylučují ani možnost jiného nebo i zase opačného závěru.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem se usnesení o odložení věci trestného činu pokládá za dostatečně odůvodněné.

P o u ě n í : Proti tomuto usnesení je přípustná stížnost, kterou je poškozený oprávněn podat do tří dnů od doručení u policejního orgánu, který usnesení vydal. Stížnost má odkladný účinek.

za policejní orgán


komisař

"otisk úředního razítka"



