

Kontrolní zpráva k usnesení zastupitelstva

UZ-21-2/26

Předmět kontroly: Prodej pozemku parc. č. 1153 („seřadiště“), k. ú. Libčice nad Vltavou

1. Proces a chronologie dokumentace

Kontrolní výbor se v první fázi zaměřil na chronologii událostí a kompletnost spisového materiálu. Bylo zjištěno, že v archivu chybí zásadní podklady vysvětlující úvodní fázi celého procesu.

Zjištěná chronologie:

- **24. 2. 2015:** Je datována zpráva o provedení geologického vrtu společností AGROGEOLOGIE.
- **14. 4. 2015:** Společnost RAK CZ a.s. vydala posudek s odhadem tržní hodnoty pozemku.
- **6. 5. 2015:** Společnost RHG spol. s r.o. odeslala oficiální žádost starostovi města o odprodej pozemku.
- **30. 6. 2015:** Byl vypracován odhad tržní hodnoty Ing. Richardem Motyčkou.
- **20. 7. 2015:** Byl vypracován rozpočet stavebních nákladů na sanaci pozemku, rovněž Ing. Motyčkou.

Závěr KV: Archiv k tomuto případu je zjevně nekompletní. Město (případně investor) objednávalo a realizovalo geologické průzkumy a znalecké posudky měsíce předtím, než byla podána oficiální žádost o koupi. K těmto úvodním krokům neexistují žádné podkladové materiály, záznamy z jednání ani zdůvodnění. Dokument z 20. července 2015 (od Ing. Motyčky), který sloužil jako podklad pro jednání rady města v tentýž den, má spíše formu kalkulace/rozpočtu než standardního znaleckého posudku.

Bývalí aktéři tohoto procesu se ke zjištění odmítli vyjádřit a předchozí zpráva kontrolního výboru k tomuto tématu není dohledatelná.

Doporučení KV:

Zajistit pro budoucí nakládání s majetkem města striktní vedení kompletního spisového materiálu, ze kterého bude jasné patrné, na základě jakého podnětu (např. usnesení orgánu města, objednávka) jsou zadávány a placeny externí posudky a průzkumy.

2. Zveřejnění záměru a schvalovací proces

Kontrolní výbor prověřil, zda město dodrželo zákonné lhůty a procedury při zveřejnění a schvalování záměru prodeje.

Zjištění:

- **Zveřejnění záměru:** Záměr prodat pozemek p. č. 1153 o výměře 3 998 m² byl vyvěšen na úřední desce od 1. 7. 2015 do 30. 7. 2015.
- **Rada města:** Prodej projednala a doporučila ke schválení dne 20. 7. 2015.
- **Zastupitelstvo města:** Prodej projednalo a schválilo na svém zasedání dne 29. 7. 2015.

Závěr KV: Zákonná lhůta pro vyvěšení záměru na úřední desce (minimálně 15 dnů před rozhodnutím) byla formálně dodržena (mezi 1. 7. a 29. 7. uplynulo více než 15 dnů). Je však nestandardní, že zastupitelstvo o prodeji hlasovalo a s konečnou platností rozhodlo (29. 7. 2015) ještě před oficiálním datem sejmutí záměru z úřední desky (30. 7. 2015).

3. Role řádného hospodáře

Zvláštním bodem kontroly je způsob stanovení konečné kupní ceny a odůvodnění slevy z tržní hodnoty pozemku.

Zjištění:

- Posudek společnosti RAK z dubna 2015 stanovil tržní hodnotu na 1 900 000 až 2 000 000 Kč, avšak bez zohlednění negativního vlivu navážky, protože k tomu chyběla podrobná analýza projektu.
- Společnost RHG ve své žádosti nabídla cenu pouze 1 050 000 Kč s argumentem, že kvůli nestabilnímu podloží (navážce) bude nutná pilotáž základů, která stavbu prodraží o cca 2 000 000 Kč.
- Odhadce Ing. Motýčka následně zkonstruoval cenu 1 010 000 Kč tak, že od srovnávací tržní hodnoty odečetl domnělé náklady na sanaci/speciální zakládání stavby.
- Rada města a následně Zastupitelstvo města schválily prodej za částku 1 200 000 Kč.

Závěr KV:

Sleva z tržní ceny pozemku, poskytnutá z důvodu, že soukromý stavebník bude mít vyšší náklady na založení stavby, je z pohledu správy městského majetku neobhájitelná. Prodávající (město) má postupovat s péčí řádného hospodáře a maximalizovat výnos z prodeje majetku. Přenášení stavebních vícenákladů soukromého developera na město formou plošné slevy z hodnoty pozemku je nelogické a nepochopitelné.

Během jednání zastupitelstva dne 29. 7. 2015 byl dokonce podán návrh, aby záměr prodeje projednal Finanční výbor, tento návrh však tehdejší koalice zamítla.

Doporučení KV:

- Důrazně doporučujeme, aby se podobná praxe kompenzování stavebních nákladů soukromých investorů slevami z tržní ceny městských pozemků již nikdy neopakovala.
- Cenotvorbou prodejů městského majetku, obzvláště v případech, kdy je navrhována cena nižší než tržní (resp. cena očištěná o slevy), by se měl v budoucnu vždy předem, alespoň částečně, zaobírat Finanční výbor.

4. Účel prodeje a jeho (ne)vymáhání v kupní smlouvě

Pozemek byl prodáván s deklarovaným cílem výstavby zdravotně-sociálního zařízení (Domu pro seniory / polikliniky). KV zkoumal, jak byl tento závazek ukotven v kupní smlouvě.

Zjištění:

- Smlouva v Článku I. pouze konstatuje, že nemovitost je v územním plánu vedena jako plocha občanské vybavenosti, a vyjmenovává *možnosti*, co na ní lze realizovat (školská zařízení, zdravotnická zařízení, ale také poštu, parky či odstavné a parkovací plochy).
- Smlouva zřizuje předkupní právo města pro případ, že by RHG chtělo pozemek prodat třetí osobě.
- Na jednání zastupitelstva 29. 7. 2015 byl vznesen protinávrh, aby smlouva obsahovala závazné využití stavby a sankci/zpětný odkup, pokud stavba nebude zkolaudována do 5 let. Tento návrh byl zamítnut.

Závěr KV: Kupní smlouva je z hlediska ochrany zájmů města formulována velmi slabě. Kupujícímu sice ukládá předkupní právo, ale **nijak ho nezavazuje** k tomu, aby zdravotnické zařízení skutečně v nějakém čase postavil. Odkaz na územní plán neznamena smluvní povinnost vybudovat nemocnici. Pokud zastupitelstvo města poskytlo investorovi slevu s argumentem veřejného zájmu (výstavba nemocnice), absence pojistek k realizaci tohoto zájmu hraničí s nezodpovědností.

Doporučení KV:

Pokud se prodej městského majetku veřejně komunikuje a politicky obhájí konkrétním účelem (výstavba nemocnice, sociálních služeb apod.), **musí** město tento účel konkrétně vymáhat v kupní smlouvě. Smlouva musí obsahovat smluvní pokuty za nedodržení účelu, případně doložky o zpětném odkupu (tzv. právo zpětné koupě), pokud investor nezkolauduje slíbenou stavbu v předem sjednané lhůtě. Předkupní právo samo o sobě realizaci stavby nezajistí.

5. Celkové zhodnocení a závěr

Závěrem zprávy je nutné konstatovat, že objektivní zpětné hodnocení tohoto prodeje s takovým časovým odstupem je značně obtížné. Hlavní překážkou je prokazatelně nekompletní městský archiv, ve kterém chybí klíčové podklady mapující počáteční fázi vyjednávání a tehdejšího rozhodování orgánů města.

Celý případ navíc nelze považovat za historicky uzavřený. Jde o stále živou kauzu, a to především z toho důvodu, že na prodaném pozemku se do dnešního dne nezačalo nejen stavět, ale ani prokazatelně plánovat slibované zdravotnicko-sociální zařízení.

Z tohoto důvodu naráží proběhlá kontrola na své limity a nemůže bohužel přinést žádná nová, strhující nebo přelomová zjištění. I přes několik našich dodatečných proseb a výzev k předložení dalších materiálů či vysvětlení, které by tehdejší postup detailněji objasnil, nebyl výboru ze strany dotčených aktérů poskytnut žádný další materiál. Kontrola tak byla odkázána výhradně na dochované torzo původní dokumentace, ze kterého již nelze zpětně vyvodit hlubší závěry než ty, které jsou popsány v předchozích bodech této zprávy.

Za Kontrolní Výbor

Roland Mádlo

28. 05. 2026, Libčice nad Vltavou

Seznam obdržených příloh:

- Ing.Motyčka_odhad_tržní_hodnoty_parc.č.1153
- Kupní_smlouva_RHG x město_Libčice nad Vltavou
- orientační_odhad_ceny
- předání_pozemku_parc.č.1153
- návrh_na_vklad_do_KN
- RAK_odhad_tržní_hodnoty_parc.č.1153
- Rozpoče_stavebních_nákladů_sanace_poz.parc.č.1153
- ZPRÁVA_O_PROVEDENÍ_A_VYHODNOCENÍ_INŽENÝRSKO-GEOLOGICKÉHO_VRTU
- vyrozumění_o_provedeném_vkladu
- záměr_o_prodeji_a_jeho_zveřejnění
- zápis_RM_č.20-2015
- zápis_ZM_č.5-2015_vč.usnesení
- Žádost_RHG
- LIBČICE_SITUACE - dům pro seniory
- LIBČICE_NAD_VLTAVOU - dům pro seniory