

# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA

---



Horní nám. 69, 746 01 Opava  
Tajemník  
Magistrátu města Opavy



MMOPX01RQI35

Váš dopis zn: MV-144199-2/ODK-2020  
Ze dne: 16. 9. 2020  
Naše značka: MMOP 105111/2020 / TAJ  
Vyřizuje: Renata Zahradníková  
Pracoviště: Horní nám. 69  
Telefon: 553 756 214  
Fax: 553 756 141  
E-mail: renata.zahradnikova@opava-city.cz  
Datum: 25.09.2020

Ministerstvo vnitra České republiky  
Odbor veřejné správy, dozoru a kontroly  
Náměstí Hrdinů 1634/3  
140 21 Praha 4

## Zaslání požadovaných podkladů a vyjádření

Vážená paní,  
vážený pane,

na základě Vaší žádosti z 16. září 2020 Vám zasíláme podklady a vyjádření k záležitosti prodeje souboru pozemků, které tvoří část bývalého vojenského areálu Dukelských kasáren, o kterém rozhodlo Zastupitelstvo statutárního města Opavy na svém zasedání dne 7. září 2020.

### Úvodem

Soubor pozemků tvořících část bývalého vojenského areálu Dukelských kasáren, o jehož prodeji rozhodlo Zastupitelstvo statutárního města Opavy 7. září tohoto roku (dále jen „**Předmětné pozemky**“), nabylo, kromě dalších, město Opava bezúplatným převodem od České republiky v roce 2007. Předmětné pozemky představují typický „brownfield“ se zchátralými budovami určenými k demolici. Najít nové smysluplné využití Předmětných pozemků se již v průběhu let snažilo mnoho politických reprezentací města Opavy. Až v roce 2017 Zastupitelstvo statutárního města Opavy schválilo ideovou architektonicko-urbanistickou studii z pera architektů Ateliéru 38. Od tohoto okamžiku se datuje zřetelná snaha města Opavy využít Předmětné pozemky ke kvalitnímu a modernímu bydlení. V průběhu roku 2018 bylo například intenzivně jednáno o prodeji Předmětných pozemků a dalších přiléhajících pozemků se společností JTH Vision s.r.o., která je úzce personálně propojena se společností JTH Holding a.s., která byla druhým uchazečem o prodej Předmětných pozemků v letošním roce. Pokročilá jednání o obsahu smlouvy však neskončila úspěšně, neboť uchazeč neočekávaně vznesl nové požadavky na úpravu kupní ceny.

Další konkrétní krok k prodeji Předmětných pozemků byl učiněn rozhodnutím Rady statutárního města Opavy 13. listopadu 2019, kterým byl schválen záměr prodeje Předmětných pozemků v souladu s ust. § 39 odst. 1 obecního zřízení. Záměr byl vyvěšen na úřední desce následující den a sejmut byl 1. února 2020. Záměr obsahoval nezbytnou identifikaci Předmětných pozemků podle katastrálního zákona a doplňující údaje, které měly zájemcům objasnit motivaci města Opavy k prodeji Předmětných pozemků, aspekty, na které bude město Opava při posuzování **klást důraz**, a některé další technické a organizační informace.

## Záměry

Město Opava si je vědomo, že by bylo „nošením dříví“ do lesa, pokud bychom se zde pokoušeli vysvětlovat účel zákonné povinnosti zveřejňovat záměr prodeje nemovitého majetku obcí. Vysvětlíme tedy jen, proč město Opava před samotným finálním rozhodnutím Zastupitelstva statutárního města Opavy zveřejnilo tři v podstatě totožné záměry. Z tohoto vysvětlení bude zcela zřejmé, že město Opava nebylo při zveřejňování záměru vedeno nekalými úmysly, ale snahou dosáhnout co možná nejlepšího výsledku prodeje městského majetku a být maximálně obezřetné při naplnění zákonných povinností.

**První záměr** byl řádně schválen Radou statutárního města Opavy (**příloha č. 1 – záměr prodeje, příloha č. 2 – zápis ze schůze rady města**) a vyvěšen na úřední desce. V průběhu lhůty pro podávání nabídek, která byla v záměru stanovena do 31. ledna 2020, byla městu Opava doručena e-mailová žádost jednoho z potencialních kupujících (Nepřikládáme, neboť dle našeho názoru není relevantní, navíc se jedná o neverifikovanou žádost.) o prodloužení termínu pro podávání nabídek. Město Opava po projednání a s akceptací argumentu, že pro řádné zpracování požadované koncepční studie je potřeba více času, rozhodnutím Rady statutárního města Opavy z 15. ledna 2020 schválilo zveřejnění nového záměru. Ten byl vyvěšen následující den.

**Druhý záměr** prodeje Předmětných pozemků se lišil od prvního záměru toliko v tom, že lhůta pro podávání nabídek byla posunuta do 31. března 2020 (**příloha č. 3 – záměr prodeje, příloha č. 4 – zápis ze schůze rady města**).

**Třetí záměr**, který byl zveřejněn v době od 9. do 25. července 2020, město Opava zveřejnilo z důvodu maximální obezřetnosti, neboť v rámci kontroly procesu prodeje Předmětných pozemků bylo zjištěno, že v obou předcházejících záměrech byl chybně uveden i rozlohou marginální pozemek parc. č. 2204/11, o jehož nabytí směnou od České republiky město Opava teprve jedná a který tedy dosud není majetkem města. Této chybě odpovídal i nepřesně provedený zákres (viz levý dolní okraj zákresu přílohy záměru – **příloha č. 5 – záměr prodeje**). Město Opava je přesvědčeno, se znalostí aktuální judikatury, že popsaná drobná chyba ve zveřejněném záměru by nečinila následně uzavřenou kupní smlouvu neplatnou. Přesto však ke zveřejnění opraveného záměru přistoupilo. Zveřejnění třetího záměru již nebylo schváleno Radou statutárního města Opavy, neboť máme za to, že tento akt byl již dvakrát schválen příslušným orgánem města Opavy (Navíc je dokonce judikováno, že schválení záměru orgánem obce není nezbytné.).

Město Opava je přesvědčeno, že z výše uvedeného jednoznačně vyplývá, že **trojím zveřejněním záměru prodeje, vždy v podstatě s totožným obsahem, sledovalo pouze cíl co nejlépe a v souladu s právními předpisy prodat obecní majetek**. Trojí zveřejnění záměru nikoho nediskriminovalo, neomezovalo, neznevýhodnilo. Naopak, město Opava má za to, že takový, připustíme nestandardní postup (vyvolaný okolnostmi), měrou více než vrchovatou naplnil úmysl zákonodárce, se kterým ustanovení § 39 odst. 1 do obecního zřízení formuloval.

Město Opava k problematice záměrů dále poznamenává, že neposuzovalo, nepracovalo s žádnou nabídkou, která by byla podána po lhůtě zveřejněné v záměru, a dále k zaznamenanému názoru, že nelze zohledňovat nabídky, které byly podány před zveřejněním záměru, poznamenává, že pro takový názor neshledává oporu v právních předpisech ani v logice věci.

## Pracovní skupina

Město Opava rozhodnutím vedoucího odboru majetku města Magistrátu města Opavy zřídilo pracovní skupinu k záměru prodeje Předmětných pozemků (dále jen „**Pracovní skupina**“). Členy pracovní skupiny byl vedoucí zmíněného odboru, vedoucí odboru přípravy a realizace investic Magistrátu města Opavy, hlavní architekt Magistrátu města Opavy a dva zastupitelé, z nichž jeden je stavebním odborníkem. Ze samotného názvu uvedené skupiny vyplývá, že se jedná o **veskrze poradní, pomocnou skupinu bez jakéhokoliv institucionálního zakotvení v právních předpisech, interních předpisech města Opavy**

**či ve zveřejněných záměrech.** Již z této samotné definice je možno dovodit, že názory podatele, z jehož impulsu se nás dotazujete, že závěry Pracovní skupiny jsou nepřezkoumatelné, že zřízení Pracovní skupiny nebylo předem ohlášeno, že Pracovní skupina byla povinna cokoliv osvětlovat, jsou zcela irelevantní.

Domníváme se, že je nadbytečné blíže vysvětlovat, že je nezadatelným právem města Opavy zvolit si formu, způsob, jakým bude hodnotit a připravovat došlé nabídky k odkoupení městského majetku pro finální rozhodnutí zastupitelstva města (příloha č. 6 – zápis z jednání pracovní skupiny). Pouze podotkneme, že členy Pracovní skupiny byli odborníci v oboru architektury a stavitelství, přičemž člen pracovní skupiny Ing. arch. Petr Stanjura závěr Pracovní skupiny o tom, že vybraný kupující předložil lepší architektonické řešení, vysvětloval přímo na jednání Zastupitelstva statutárního města Opavy dne 7. září 2020.

Mylný je rovněž názor podatele, že záměr měl obsahovat kritéria hodnocení nabídek. Nelze si plést proces zadávání veřejných zakázek s procesem prodeje obecního majetku.

### Obvyklá cena

Město Opava má za to, že **kupní cena ve výši 1352 Kč/m<sup>2</sup>**, za kterou Zastupitelstvo statutárního města Opavy schválilo prodej Předmětných pozemků, je vyšší než cena obvyklá. Tento svůj názor opírá o znalecké posudky o jednotkové ceně Předmětných pozemků (příloha č. 7 a příloha č. 8 – znalecké posudky), které byly vyhotoveny variantně pro situaci, kdy Předmětné pozemky budou prodávány ve stávajícím stavu, tj. zatížené budovami, které je nezbytné odstranit, a situaci, kdy by byly prodávány pozemky bez staveb. Dle znaleckého posudku soudní znalkyně Ing. Jany Kašparové č. 406-14/17 činí jednotková cena Předmětných pozemků, na nichž se nachází stavby určené k demolici, 929,52 Kč/m<sup>2</sup>. Město Opava si je vědomo, že uvedený znalecký posudek je z roku 2017, proto přistoupilo k porovnání jeho závěrů s vývojem cen stavebních pozemků a s aktuální hladinou cen komerčních pozemků na území města Opavy. Z tohoto porovnání (vůči jiným transakcím města Opavy, z inzerce) vyšel městu Opava jednoznačný závěr, že schválená kupní cena obvyklou cenu převyšuje.

V souvislosti s posouzením, zda sjednaná kupní cena představuje cenu obvyklou, je dále nezbytné vzít v úvahu i obsah schválené kupní smlouvy o prodeji Předmětných pozemků. **Kupní smlouva obsahuje ujednání smluvních stran o bezúplatném převodu části Předmětných pozemků (nikoliv zanedbatelné) zpět na město Opavu**, včetně dalšího majetku vybudovaného kupujícím, což reálně navyšuje benefit z transakce městu Opava.

Město Opava je dále přesvědčeno, že obvyklost sjednané ceny lze oprávněně dovozovat i z faktu, že záměr prodeje Předmětných pozemků byl zveřejněn po nezvyklou dobu téměř šesti měsíců (nechtěný kladný efekt trojího zveřejnění záměru), přičemž město Opava za celou tuto dobu obdrželo pouze dvě nabídky, a to v podstatě ve stejné výši.

### Jednotková cena

Názor podatele, že doručení nabídky na odkup Předmětných pozemků, která neobsahuje celkovou cenu za Předmětné pozemky, je závažným rozporom se zákonem, město Opava nesdílí. Takový výklad by totiž byl přehnaně formalistickým, v rozporu s účelem záměru i obecnou logikou. **Pro věcnou správnost a vyhodnocení je naopak lepší, pokud je nabídka uvedená v jednotkové ceně, neboť do vyhotovení geometrického plánu (byl vyhotoven až v srpnu 2020) nebyla známa přesná výměra Předmětných pozemků.** Navíc je třeba podotknout, že i druhá nabídka na odkup Předmětných pozemků se odkazovala na jednotkovou cenu (příloha č. 9). Pokud by tedy město Opava přistupovalo k věci formalisticky, nemohlo by dále pracovat s žádnou nabídkou. Vzhledem k uvedenému je nadbytečné argumentovat tím, že jazykovým výkladem bychom mohli dojít i k tomu, že celkovou cenou byla myšlena cena včetně DPH.

Jednotkovou cenu (Kč/m<sup>2</sup>) kupující Předmětných pozemků navíc uvedl až na základě výzvy města Opavy k doplnění nabídky (proto pozbývají relevanci i spekulace podatele o časech podání nabídek). Výzvu město Opava učinilo právě s ohledem na výše uvedenou skutečnost, že druhá z předložených nabídek vazbu na jednotkovou cenu jednoznačně obsahovala.

Město Opava souhlasí s podatelem toliko v jediné věci. Fakt, že nabídka kupujícího Předmětných pozemků po doplnění převýšila konkurenční nabídku jen o 2 Kč/m<sup>2</sup> skutečně generuje určité otázky (byly i artikulovány na jednání zastupitelstva města 7. září 2020). **Město Opava však nebylo povinno, resp. ani nemohlo (nemělo k tomu instrumenty) jakkoliv zjišťovat, proč se tak stalo.** Ba naopak, pokud by město Opava s takto písemně aktualizovanou nabídkou nepracovalo, porušilo by zásadu řádného hospodáře.

Důležitým aspektem při posuzování prodeje Předmětných pozemků je také skutečnost, že **zásadní kroky města Opavy byly před vlastním finálním rozhodnutím (7. září 2020) prezentovány**, a to nejen na úrovni struktur samotného města Opavy (porady vedení, projektové skupiny, informace všem zastupitelům), ale i široké veřejnosti (web města, radniční zpravodaj). **Potencionální i aktuální zájemci o koupi Předmětných pozemku tak měli reálnou možnost efektivně uplatnit svá práva, své návrhy, podněty. Pokud tak neučinili, resp. učinili tak až nevěrohodnou formou a s nejasným obsahem až přímo při samotném rozhodování Zastupitelstva statutárního města Opavy, musí to jít k jejich tíži, nikoliv k tíži města Opavy.**

### **Aktuální stav**

Kupní smlouva o prodeji Předmětných pozemků byla uzavřena dne 23. 9. 2020 (**příloha č. 10**) v souladu s usnesením Zastupitelstva statutárního města Opavy ze 7. září 2020 a tentýž den byla zveřejněna v registru smluv (**příloha č. 11**)

Po zaplacení celé kupní ceny bude podán návrh na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí ve prospěch kupujícího.

### **Shrnutí**

**Město Opava minimálně v době od 30. března 2020 do jednání Zastupitelstva statutárního města Opavy dne 7. září 2020 odpovědně pracovalo se skutečností, že existují dva vážní zájemci o koupi Předmětných pozemků.** To, že po obdržení nabídek dále jednalo na základě doporučení Pracovní skupiny pouze s jedním z potencionálních kupujících, je autonomním legitimním rozhodnutím budoucího prodávajícího. Nelze, ani to z praktického pohledu reálně není možné, aby obec v pozici budoucího prodávajícího vyjednávala obsah složité kupní smlouvy se všemi potencionálními (definitivně určenými až rozhodnutím zastupitelstva obce) kupujícími. Samozřejmě v procesu zpracovávání nabídek, přípravě smluvního vztahu, nesmí být „ztracena“ informace, že zájemců o koupi obecního majetku je vícero. Takto se tomu v posuzovaném případě zcela prokazatelně nestalo. Jak mimo jiné vyplývá z podrobného zápisu z jednání Zastupitelstva statutárního města Opavy 7. září 2020 (**příloha č. 12 – pozvánka na zasedání zastupitelstva, příloha č. 13 – zápis ze zasedání zastupitelstva**), na kterém bylo dokonce umožněno vystoupit osobě, která se prohlásila zástupcem (nijak toto nedoložila) druhého zájemce o koupi Předmětných pozemků, a v jehož průběhu bylo zevrubně probíráno mnoho aspektů prodeje Předmětných pozemků (str. 31 – 34 zápisu ze zasedání zastupitelstva).

Závěrem si dovolíme vyjádřit své přesvědčení, opřené o výše uvedené skutečnosti a doložené písemnými přílohami, že **město Opava při přípravě a vlastním prodeji Předmětných pozemků postupovalo transparentně, odpovědně, nic nezakrývalo, nikoho z pomyslné soutěže o obecní majetek nevyloučilo ani přímo ani stanovením diskriminačních podmínek.** Jediným cílem města Opavy bylo realizovat prodej Předmětných pozemků v nejlepším zájmu občanů města Opavy, kterým je brzké nahrazení chátrajících budov nový moderním bydlením.

Přesvědčení o správnosti výše uvedených úvah město Opava samozřejmě také opírá o obecně známý rozsudek Nejvyššího správního soudu sp. zn. 4 As 223/2015 a některé další judikáty na tento rozsudek odkazující. Město Opava je však o formální i věcné správnosti svého postupu přesvědčeno i s ohledem na všechny další okolnosti, a to i okolnosti, které zcela jistě při rozhodování vnímali samotní zastupitelé města Opavy a které město Opava z podstaty věci nemůže interpretovat.

V úctě

JUDr. Tomáš Elis, v.r.  
tajemník Magistrátu města Opavy

*po dobu nepřítomnosti zastoupen*  
*Mgr. Tomášem Kubným,*  
*vedoucím odboru právního a organizačního*  
*Magistrátu města Opavy*

**Přílohy:**

- 1) První záměr prodeje
- 2) Zápis ze schůze Rady statutárního města Opavy ze dne 13. 11. 2019
- 3) Druhý záměr prodeje
- 4) Zápis ze schůze Rady statutárního města Opavy ze dne 15. 1. 2020
- 5) Třetí záměr prodeje
- 6) Zápis z jednání pracovní skupiny ze dne 17. 6. 2020
- 7) Znalecký posudek č. 406
- 8) Znalecký posudek č. 407
- 9) Nabídka JTH Holding a.s. ze dne 25. 3. 2020
- 10) Kupní smlouva uzavřená mezi statutárním městem Opava a JTA exclusive s.r.o.
- 11) Registr smluv – potvrzení o zveřejnění
- 12) Pozvánka na 12. zasedání Zastupitelstva statutárního města Opavy 7. 9. 2020
- 13) Zápis z 12. zasedání Zastupitelstva statutárního města Opavy 7. 9. 2020