

# STATUTÁRNÍ MĚSTO OPAVA



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



MMOPX01S4W3W

Váš dopis zn: MV-144199-9/ODK-2020  
Ze dne: 22. 10. 2020  
Naše značka: MMOP 122731/2020 / TAJ  
Vyřizuje: Renata Zahradníková  
Pracoviště: Horní nám. 69  
Telefon: 553 756 214  
Fax: 553 756 141  
E-mail: renata.zahradnikova@opava-city.cz  
Datum: 03.11.2020

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

## Vyjádření k prodeji Dukelských kasáren v Opavě

Vážení,

na základě Vaší žádosti ze dne 22. října 2020, č.j. MV-144199-9/ODK-2020 Vám zasíláme další podklady a vyjádření k záležitosti prodeje souboru pozemků z majetku města Opavy, které tvoří část bývalého vojenského areálu Dukelských kasáren v Opavě.

Úvodem si dovolíme plně odkázat na naše předcházející vyjádření ze dne 25. 9. 2020, č.j. MMOP 105111/2020/TAJ, neboť v něm jsou již uvedeny dle našeho názoru všechny podstatné skutečnosti a jehož přílohou byly všechny zásadní dokumenty nezbytné pro posouzení procesu prodeje souboru pozemků tvořících část bývalého vojenského areálu Dukelských kasáren, o jehož prodeji rozhodlo Zastupitelstvo města Opavy 7. září tohoto roku (dále jen „**Předmětné pozemky**“). Procesu, který jste již jednou označili za plně souladný s právními předpisy a realizovaný v zájmu občanů města Opavy. Na dřívější vyjádření také plně odkazujeme proto, neboť **podání zastupitele města Opavy, jež je podkladem pro Vaší novou výzvu, neobsahuje žádná nová tvrzení nebo doklady, na které bychom již nereagovali.** Přílohou tohoto vyjádření zasíláme veškerou dokumentaci, která vznikla v průběhu procesu prodeje Předmětných pozemků a kterou máme k dispozici.

Přes výše uvedené si dovolíme znovu stručně reagovat na některé skutečnosti, pro které se autor dalšího podání – zastupitel města Opavy domnívá, že prodej Předmětných pozemků nebyl transparentní, rovný či objektivní.

Nabídka neúspěšného zájemce o koupi Předmětných pozemků ze dne 25. 3. 2020 skutečně obsahovala částku 52.110.000 Kč, **nejednalo se však o navrženou konečnou kupní cenu**, neboť v nabídce je uvedeno, že: „**V případě od skutečnosti odlišné celkové výměry platí naše cena za metr čtverečný a cenu za komplex by bylo třeba přepočítat.**“ Cena za metr čtvereční pak byla v nabídce uvedena ve výši **1.350 Kč** (viz přílohy). **Při konečné výměře Předmětných pozemků stanovené geometrickým plánem na 37.652 m<sup>2</sup> tak nabídka druhého zájemce reálně činila 50.830.200 Kč.** Tedy nabídka neúspěšného uchazeče o Předmětné pozemky, která nebyla ke dni zasedání Zastupitelstva města Opavy dne 7. 9. 2020

nijak změněna (i když to bylo fakticky i právně možné) byla nižší, než schválená kupní cena Předmětných pozemků.

S ohledem na výše uvedený fakt se pak jeví logické a racionální, že **pracovní skupina** (k jejímu neformálnímu statutu jsme se již vyjadřovali) vyzvala posléze úspěšného uchazeče, aby rovněž uvedl jednotkovou cenu za metr čtvereční Předmětných pozemků a potvrdil, že má zájem o Předmětné pozemky v rozsahu, jak jsou zakresleny graficky zákresem záměru prodeje. Ano, již jsme uvedli, že uvedení jednotkové ceny, která konkurenční nabídku převýšila jen o 2 Kč, vznáší určité otázky, ale znovu si dovolíme uvést, že **město Opava nebylo povinno jakkoliv zkoumat příčiny tak malého rozdílu, ani upozorňovat druhé z uchazečů na tento fakt**. Stejně tak město Opava nemělo důvod přezkoumávat postup pracovní skupiny, když rozhodující skutečnosti, jež mají vliv na transparentnost konání města Opavy, se odehrávají na jiné úrovni. Na úrovni vymezené právními předpisy (i aktuální judikaturou), které stanoví mimo jiné povinnost zveřejnit záměr, zveřejnit usnesení rady města, zveřejnit program řádně svolaného zastupitelstva, umožnit vystoupit k projednávaným bodům na jednání zastupitelstva a v neposlední radě kdykoliv informovat kohokoliv v případě podání žádosti o informace. Tyto své povinnosti město Opava splnilo beze zbytku.

Město Opava tak po zpřesnění nabídek (JTH Holding a.s. mimo jiné ve svém doplnění uvedla, že doporučuje uzavřený rezidenční areál...) dále pracovalo s dvěma nabídkami, a to nabídkou společnosti JTH Holding a.s. ve výši 1.350 Kč za metr čtvereční a nabídkou společnosti JTA exclusive spol. s r.o. ve výši 1.352 Kč za metr čtvereční. Fakt, že o prodej Předmětných pozemků se ucházejí dva zájemci, město Opava nijak netajilo (informace o podání dvou nabídek na koupi Předmětných pozemků byla prezentována na zasedání Zastupitelstva města Opavy dne 22. 6. 2020 a na schůzi Rady města Opavy dne 26. 8. 2020 byl schválen vlastní text kupní smlouvy o prodeji Předmětných pozemků pro předložení ke konečnému rozhodnutí Zastupitelstva města Opava; **na samotném jednání Zastupitelstva města Opavy pak proběhla zevrubná debata o všech zásadních aspektech prodeje**). Jak již bylo uvedeno, město Opava v rámci procesu prodeje Předmětných pozemků vyhodnotilo **nabídku společnosti JTA exclusive spol. s r.o. po architektonické stránce jako jednoznačně kvalitnější**, a proto legitimně dále jednalo o vlastním textu smlouvy výhradně s tímto uchazečem. Takový postup nelze považovat za nerovný, netransparentní či neobjektivní. Zvláště za situace, kdy nabízené kupní ceny byly v podstatě totožné.

Ve vztahu k námitce, že na záměr města Opavy zveřejněný v červenci tohoto roku (na který je odkazováno v uzavřené kupní smlouvě) nebyla doručena žádná nabídka, můžeme jen zopakovat, že nemožnost vybrat kupce, jenž podal nabídku ještě před zveřejněním záměru prodeje obecního majetku, nevyplývá z žádného zákonného ustanovení ani logiky věci (Naopak. Jsme přesvědčeni, že aprobovanou a častou praxí je postup, kdy se na obec obrátí zájemce o koupi nemovitosti, např. zájemce o předzahrádku před svým domem, obec zveřejní záměr prodeje poptávané nemovitosti a dále pak bez dalšího po příslušném rozhodnutí zastupitelstva obce realizuje její prodej. Vyžadovat po zájemci opětovné zaslání poptávky, by bylo proti zdravému rozumu.) **Důvody pro trojí zveřejnění záměru prodeje Předmětných pozemků (v jehož důsledku byl požadavek na transparentnost, rovnost a objektivnost prodeje naplněn mírou vrchovatou) jsme již dle našeho názoru vyčerpávajícím způsobem objasnili v předešlém vyjádření a jasně z nich vyplývá, že město Opava nemělo v úmyslu kohokoliv diskriminovat.**

**Závěrem si město Opava dovolí zopakovat, že je přesvědčeno, že při prodeji Předmětných pozemků postupovalo v souladu s právními předpisy a v nejlepší zájmu občanů města Opavy, který je na prvním místě. Povinností ani úkolem města Opavy nebylo a není zkoumat jaká je aktuální vůle (informovanost) všech potenciálních smluvních partnerů, či je dokonce vyzývat k jejímu přehodnocení. Rozhodující je vůle demokraticky zvolených zástupců občanů města Opavy, kteří prodej Předmětných pozemků probírali na jednání zastupitelstva v řádu hodin a ze všech stran, včetně vyslechnutí argumentů a vyhrožování soudními spory právního zástupce společnosti JTH Holding a.s. – konkurenčního zájemce o koupi Předmětných pozemků. Většina zastupitelů města**

**Opava, vybavena všemi relevantními informacemi, pak hlasovala pro prodej Předmětných pozemků společnosti JTA exclusive spol. s r.o. Společnosti, která nabídla lepší projekt pro rozvoj města Opavy.**

V příloze zasíláme soubor podkladů, který byl připraven na zasedání zastupitelstva města, které se mělo konat dne 14. 10. 2020, kdy jediným projednávaným bodem měl být bod s názvem „Majetkové záležitosti - Dukelská kasárna část B“, který byl připraven i jako reakce na podnět člena zastupitelstva města, který byl zaslán nejenom na Ministerstvo vnitra k prošetření. Vzhledem k epidemiologické situaci bylo dané zasedání zastupitelstva zrušeno. Daný materiál bude znovu zařazen na nové řádné zasedání zastupitelstva, které se dle plánu má konat dne 7. 12. 2020. Zda bude dané zasedání zastupitelstva na daný termín svoláno, nyní neumíme potvrdit. V rámci daného materiálu jsou uvedeny veškeré kroky, které byly v záležitosti prodeje Dukelských kasáren učiněny včetně souvisejících příloh. Důvodová zpráva daného materiálu byla doplněna o nové skutečnosti, které nastaly po datu vyhotovení daného materiálu (označeno červeně).

V úctě

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

**Přílohy:** materiály připravený na zasedání Zastupitelstva statutárního města Opavy, které se mělo konat dne 14. 10. 2020 (z důvodu epidemiologické situace bylo zrušeno a materiál bude znovu zařazen na budoucí řádné zasedání zastupitelstva města)

Technická poznámka:

V rámci přílohy s názvem „02\_duvodova\_zprava\_s\_hypertextovymi\_odkazy\_na\_prilohy.docx“ jsou navázány hypertextové odkazy na jednotlivé přílohy výše uvedeného materiálu. V případě vložení všech příloh do jedné složky včetně dané důvodové zprávy by měly být hypertextové odkazy funkční. V případě, že se tak nestane, kontaktujte prosím paní Renatu Zahradníkovou, tel. 604 229 339, e-mail: [renata.zahradnikova@opava-city.cz](mailto:renata.zahradnikova@opava-city.cz) a domluvíte se na jiném způsobu zaslání příloh tak, aby bylo možno hypertextové odkazy používat pro Vaši lepší orientaci v materiálu.