

Prezentace výsledků kontrolní činnosti KV Praha - Čakovice

Usnesení Z-7/15/11 ze dne 7.12.2011

„Zastupitelstvo městské části Praha – Čakovice pověřuje KV ZMČ kontrolou **smluv** a **procesů** vedoucích k jejich uzavření na pozemky v areálu bývalého cukrovaru.

Návazně aby KV prověřil **další nakládání s pozemky** uvedenými v kupní smlouvě a smlouvě o výpůjčce.“

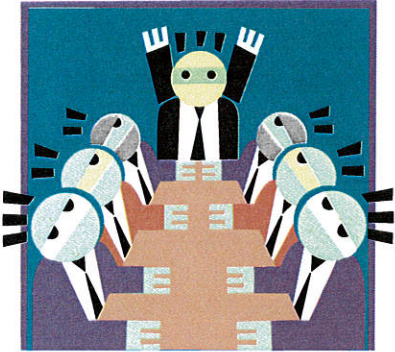
22.12.2011 K. Š. H. V. 11.12.2011



Předmět kontroly

- Smlouva o spolupráci s Byty Čakovice a.s.
- Smlouva o výpůjčce s Byty Čakovice a.s.
- Kupní a zástavní smlouva s LB Immo, s.r.o.
- Další smlouvy k zajištění péče o nakoupený majetek

Kontrolované procesy

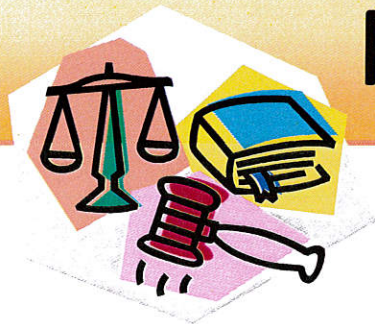


- Postup rady při schvalování záměrů
- Postup rady a zastupitelstva při schvalování a uzavírání smluv

Další kontrolované skutečnosti



- Stav pozemků při převzetí
- Závazky plynoucí pro MČ ze smluv a transakcí a jejich plnění
- Účelnost uzavíraných smluv
- Hospodárnost uzavíraných smluv



Právní rámec kontroly

- Zákon o Praze 131/2000 Sb.
- Státu Hl. m. Prahy – vyhláška 55/2000
- Judikáty a usnesení Nejvyššího soudu k uvedeným normám
- Stanoviska odboru legislativy MHMP



Přehled úkonů MČ

1. Záměr Byty Čakovice a.s. – výstavba projektu „Čakovický park“.
2. Smlouva o spolupráci MČ s Byty Čakovice a.s.
3. Nabídka LB Immo s.r.o. na prodej nepotřebného majetku.
4. Kupní a zástavní smlouva s LB Immo s.r.o.
5. Smlouva o výpůjčce s Byty Čakovice a.s.



Předmět kontroly

Smlouva o spolupráci s Byty Čakovice a.s.

Smlouva o výpůjčce s Byty Čakovice a.s.



Situace před uzavřením smlouvy o spolupráci a požadavky investora.

- Neexistovala vhodná obslužná staveništní komunikace.
 - Tryskovická nebyla průjezdná - rada slíbila občanům, že tudy doprava nepovede.
 - M. Podvalové neodpovídala potřebám – obytná zóna, úzká silnice, ohrožení chodců -> protesty občanů.
Faktická nemožnost vést tudy staveništní dopravu.
- Projekt developera neodpovídal územnímu plánu
 - Developer měl v plánu navýšení z D na E, což odpovídá navýšení KPP a KZP o 37,5%!



Zákonný rámec

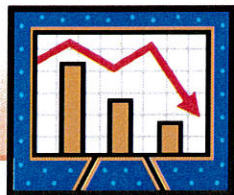
- *§ 35 zákona 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze*
- *(1) Majetek hlavního města Prahy **musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti.** Hlavní město Praha je povinno pečovat o svůj majetek a kontrolovat hospodaření s tímto majetkem. Hlavní město provádí evidenci svého majetku.*



Řešení realizované MČ

Obslužná a po ukončení stavby místní komunikace „skrz“ bývalý cukrovar:

- Nutný odkup pozemků, které nakoupí MČ ze svého a zdarma vypůjčí developerovi -> neobvyklý a nestandardní postup!
- Nešlo vykoupit některé pozemky – obslužná komunikace je nuceně vedena po kraji pozemku, podél ÚSES kolem Červenomlýnského potoka a dále se napojuje na Tryskovickou a M. Podvalové.
- Developer realizuje obslužnou komunikaci, která se později změní na místní komunikaci.



Účelnost řešení realizované MČ

Proč má MČ na vlastní náklady nakoupit pozemek a zdarma jej na celou dobu stavby vypůjčit developerovi?

- Proti: Jedná se o zájem developera, ten by si měl situaci řešit ve své režii a po stavbě zdarma předat místní komunikace, tak jak je to obvyklé.
- Proti: MČ musí nakoupit od LB Immo i další nepotřebné pozemky a souhlasit se stavbou betonárky u teplárny Třeboradice.
- Proti: Stav pozemků nebyl nikdy řádně prověřen z pohledu ekologické zátěže a odpovídajícího stavu.
- Proti: Ačkoliv rada nedeklarovala další záměr, rozhodla se, že získání dalších pozemků je pro MČ z nějakého důvodu výhodný – získání nefunkční vlečky, plocha těsně za „Baumitem“ pro rekreaci?



Benefits spolupráce

- „Strategický záměr“ místní komunikace kolem „Baumitu“.
 - Jedná se o komunikaci budovanou jen pro stavbu a obyvatele nového projektu, neboť stávající obyvatelé ji nijak nevyužijí => nelze to považovat za strategický záměr MČ => nejedná se o benefit!
 - Již v době zrodu tohoto záměru bylo zřejmé, že se nebude jednat o plnohodnotnou místní komunikaci!



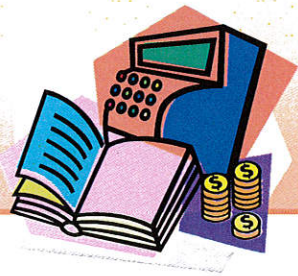
Zákonný rámec

- *§ 35 zákona 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze*
- *(1) Majetek hlavního města Prahy **musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jeho zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti.** Hlavní město Praha je povinno pečovat o svůj majetek a kontrolovat hospodaření s tímto majetkem. Hlavní město provádí evidenci svého majetku.*



Parametry smlouvy o spolupráci

- MČ bude podporovat projekt a usilovat o jeho realizaci.
- MČ koupí pozemky a zdarma je vypůjčí na dobu stavby.
- MČ souhlasí se změnou územního plánu – navýšení zastavěnosti o 37,5%
- MČ získá dotaci na opravu parkoviště u bývalé autoškoly.
- MČ získá nebytový prostor v novém projektu cca 200m²
- MČ získá pozemky u školky čtyřlístek, kterou předtím koupila za 22,5mil Kč a která neměla dostatečně velký pozemek pro zahradu.
- Developer realizuje místní komunikaci a dle možnosti propojení komunikací obou sídlišť a věnuje je MČ.



Bilance spolupráce účelnost a hospodárnost?

- MČ investuje 16 200 000.
- MČ získá cca 6 000 000 na dotacích
- MČ získá hodnotu cca 6 000 000 jako nebytový prostor
- MČ získá komunikace, které by jinak byly zdarma
- MČ bilance = ztráta 4 200 000,- Kč
- Developer získá zvýšení obrátu o 37,5%, což odpovídá: cca 700 000 000 Kč obrátu -> tedy odhadem cca 150 000 000 hrubého zisku



Bilance spolupráce účelnost a hospodárnost?

Srovnejte profit ze smlouvy o spolupráci

MČ bilance	-4 200 000,-
Developer	+150 000 000,-



Pro koho je spolupráce výhodná?
Je to z pohledu MČ hospodárná smlouva?



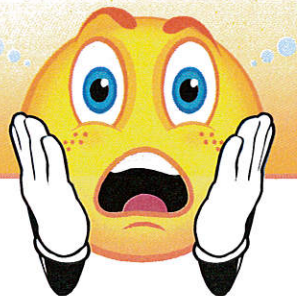
Ústavní soud 1167/11, odst. 23

"Je vyloučeno, aby obec, jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy) a jsoucí veřejnoprávní korporací (článek 101 odst. 3 Ústavy) hospodařila s jí vlastněným majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, že by na první pohled pochybným charakterem tohoto hospodaření podlamovala důvěru občanů, kteří obec tvoří, v to, že její správa je správou ve prospěch obce a nikoliv ve prospěch jiných subjektů. Samostatné spravování obce zastupitelstvem (článek 101 odst. 1 Ústavy) neznamená, že by zvolené zastupitelstvo a představitelé obce stáli nad společenstvím těch, kteří je k výkonu samosprávy zvolili...



Ústavní soud 1167/11, odst. 23

„... Ti, kdo obec spravují, neměli by ztratit ani na okamžik ze zřetele, že nejsou majiteli obce a že správa obce není poručníkováním těch, kteří obec tvoří. Vymkne-li se správa obce z těchto ústavních mantinelů, pak byť by i byla formálně ve shodě se zákonem, nelze jí přiznat soudní ochranu; je naopak úkolem soudů, aby takové ve své podstatě proti skutečné samosprávě namířené a tudíž protiústavní chování zastupitelstva neaprobovaly.“ – V Brně 20. června 2012

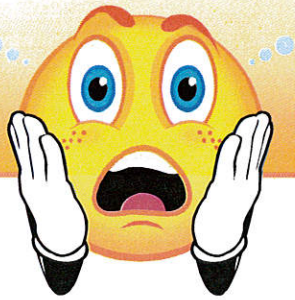


Zjištěná procesní pochybení

- smlouva byla podepsána dříve, než byla schválena Radou MČ
 - Schválena **3.11.2008** usnesením Usn RM 162/2008
 - podepsána byla **14.10.2008**.

To znamená, že jde o absolutně neplatný právní úkon, který se tím, že byl později schválen radou, nestal platným.

- není opatřena doložkou dle §43,
- Zbudovaná místní komunikace je ohrožena - nebude trvalá – stanovisko MHMP



Zjištěná procesní pochybení

- K podpisu smlouvy o výpůjčce došlo po té, co již bylo známo stanovisko MHMP z EIA614 – že komunikace musí mít přírodě blízký povrch (např. mlatová cesta)
- Smlouva o výpůjčce neobsahovala závaznou definici stavu komunikace při vrácení předmětu výpůjčky.
- Smlouva o výpůjčce nebyla projednána zastupitelstvem, i když se jedná o výpůjčku velké plochy a na dlouhou dobu.



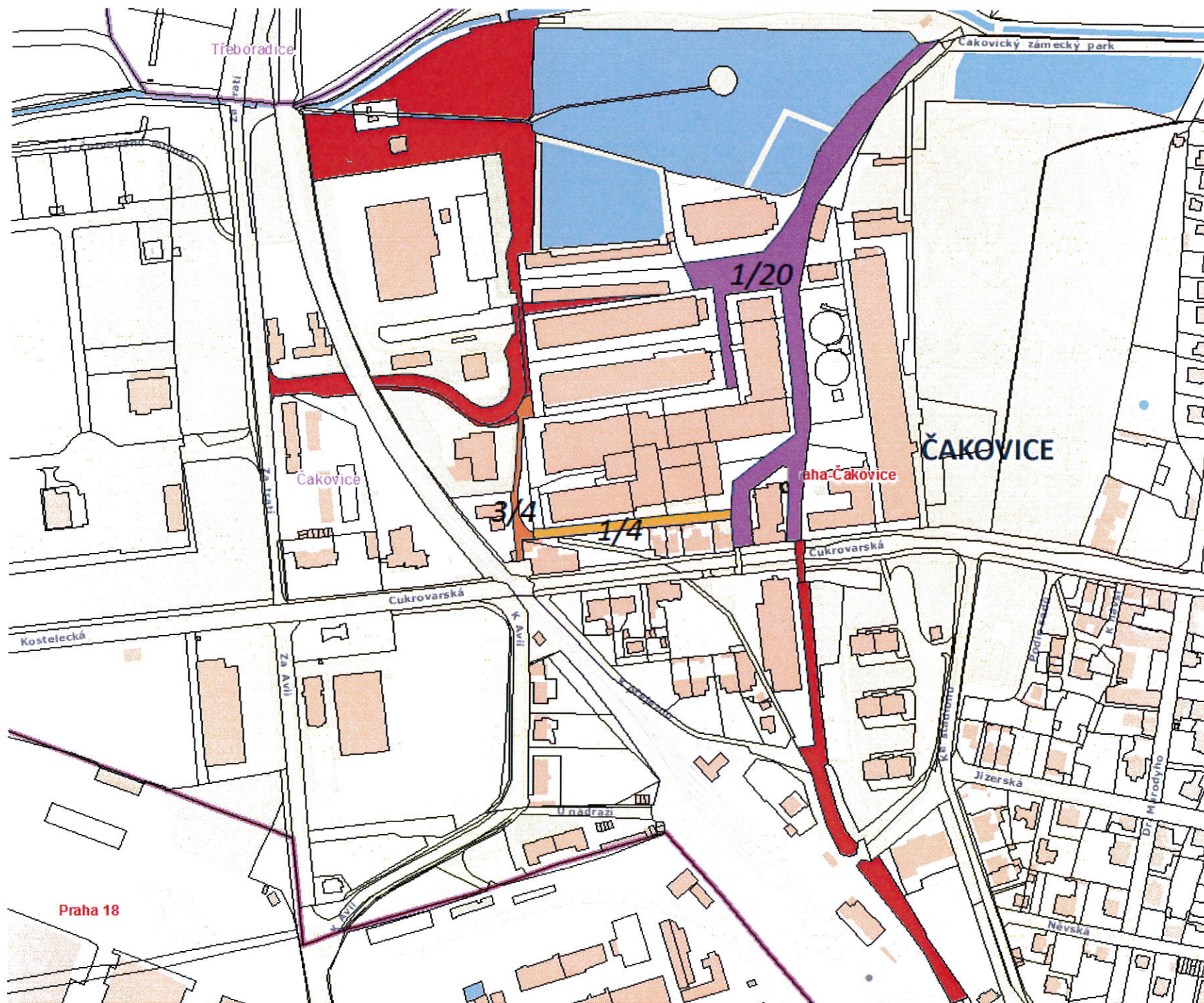
Návrh usnesení

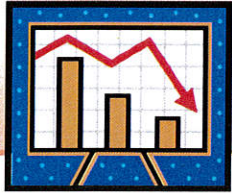
- I. Zastupitelstvo MČ Praha – Čakovice shledalo důvodné podezření, že smlouva o spolupráci, uzavřená mezi Městskou částí Praha - Čakovice a Byty Čakovice a.s. dne 14. října 2008, odporuje § 35 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, neboť jde o právní úkon v samostatné působnosti, který přímo nebo ve svých důsledcích vedl k neúčelnému a ne hospodárnému nakládání s majetkem hlavního města Prahy ve svěřené správě městské části Praha - Čakovice,
- II. Zastupitelstvo MČ Praha – Čakovice ukládá starostovi městské části Praha - Čakovice, aby magistrátu hlavního města Prahy předložil podnět k provedení kontroly výkonu samostatné působnosti svěřené městské části Praha - Čakovice podle § 113 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, se zaměřením na dodržování zákonů a jiných právních předpisů při sjednávání a uzavírání smlouvy o spolupráci, uzavřené mezi Městskou částí Praha - Čakovice a Byty Čakovice a.s. dne 14. října 2008."



Předmět kontroly

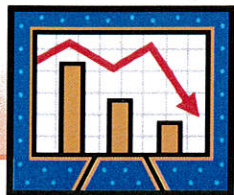
Kupní a zástavní smlouva s LB Immo, s.r.o.





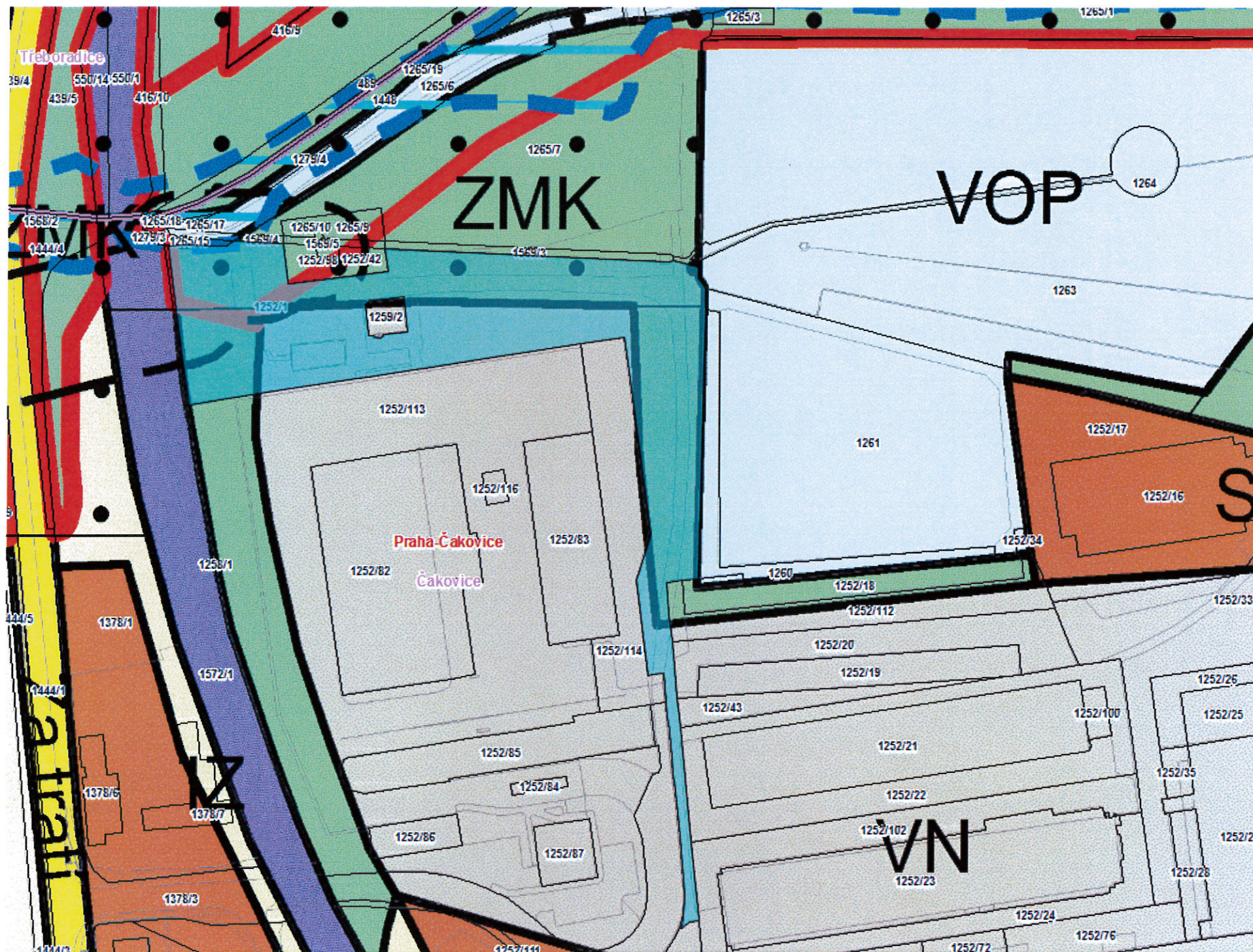
Účelnost nákupu pozemků

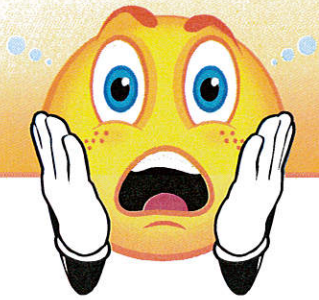
1. Splnění závazku nákupu a výpůjčky pozemků pro developera – „údajný“ strategický záměr místní komunikace.
2. Provozování vlečky, i když o její využití nejevil nikdo zájem, a ani dosud se takový zájem neobjevil a ani o tom nikdo neuvažuje.
3. Zbudování parku pro rekreaci přímo vedle betonárky „Baumit“ – území nesplňuje hygienické normy – hluk a imise prachu a CO₂.



Hospodárnost nákupu pozemků

1. LB Immo s.r.o. se zbavoval dle vlastního prohlášení „nepotřebného nemovitého majetku“
2. Součástí nákupu byly pozemky, které MČ nepotřebovala.
3. S nabytým majetkem jsou spojeny další nutné výdaje ve značné výši.
4. Cena byla stanovena bez nezávislého znaleckého posudku. Posudek byl vypracován a dodán společností LB Immo s.r.o.





Zjištěná procesní pochybení

- Zastupitelstvo neprojednalo řádně a odpovědně tuto smlouvu. Byl schválen jen záměr nikoli smlouva se všemi závazky. Zastupitelstvo se odmítlo zabývat znaleckým posudkem a ani nezadalo vypracovat vlastní nezávislý posudek.
- Došlo k procesnímu pochybení při schvalování zástavní smlouvy, který byl až později napraven.
- Převzetí pozemků neproběhlo s „dostatečnou péčí“ – nebyly zjištěny některé nedostatky.



Návrh usnesení

- I. Zastupitelstvo MČ Praha – Čakovice shledalo důvodné podezření, že kupní smlouva a smlouva o zřízení zástavního práva, uzavřená mezi Městskou částí Praha - Čakovice a LB IMMO s.r.o. dne 3. července 2009, odporuje § 35 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, neboť jde o právní úkon v samostatné působnosti, který přímo vedl k neúčelnému a ne hospodárnému nakládání s majetkem hlavního města Prahy ve svěřené správě městské části Praha - Čakovice,
- II. . Zastupitelstvo MČ Praha – Čakovice ukládá starostovi městské části Praha - Čakovice, aby magistrátu hlavního města Prahy předložil podnět k provedení kontroly výkonu samostatné působnosti svěřené městské části Praha - Čakovice podle § 113 odst. 2 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, se zaměřením na dodržování zákonů a jiných právních předpisů při sjednávání a uzavírání kupní smlouvy a smlouvy o zřízení zástavního práva, uzavřená mezi Městskou částí Praha - Čakovice a LB IMMO s.r.o. dne 3.



Další zjištěné nedostatky

- Provozování vlečky
- Stav převzatých pozemků a následná jejich správa
- Budovaná „strategická“ komunikace je v rozporu s ÚSES.



Smlouva o provozování vlečky

- Smlouva není plněna – vlečka není v provozu schopném stavu
- Výdaje cca 50 000 ročně bez užitku – není vize, že by se někdy vlečka provozovala.
- Má MČ nadále vynakládat peníze a udržívat vlečku, nebo vlečku zlikvidovat a pozemky využít jinak?

Návrh usnesení

„Zastupitelstvo ukládá radě MČ prověřit plnění mandátní smlouvy 179/09.“



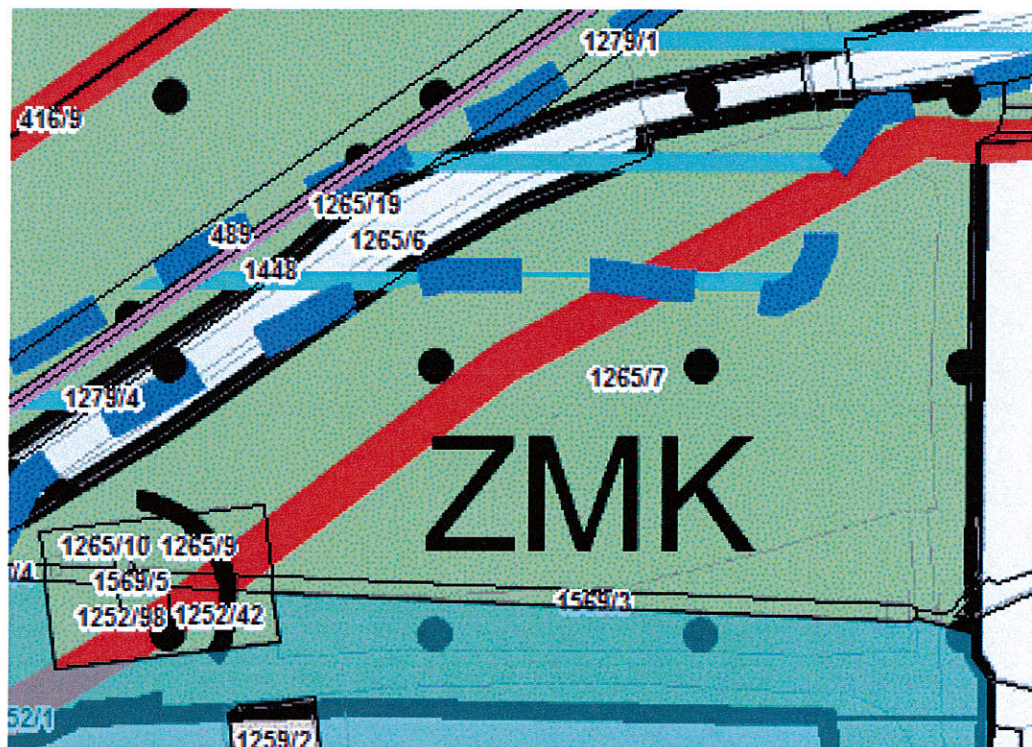
Stav pozemků

Na pozemku 1265/7 je betonová plocha.

Není znám záměr co bude s pozemky, přičemž rekreační zóna je vyloučena

Návrh usnesení:

„Zastupitelstvo ukládá radě MČ prověřit stav uvedených pozemků a zjistit možnosti pro jejich uvedení do optimálního stavu z hlediska jejich dalšího využití.“

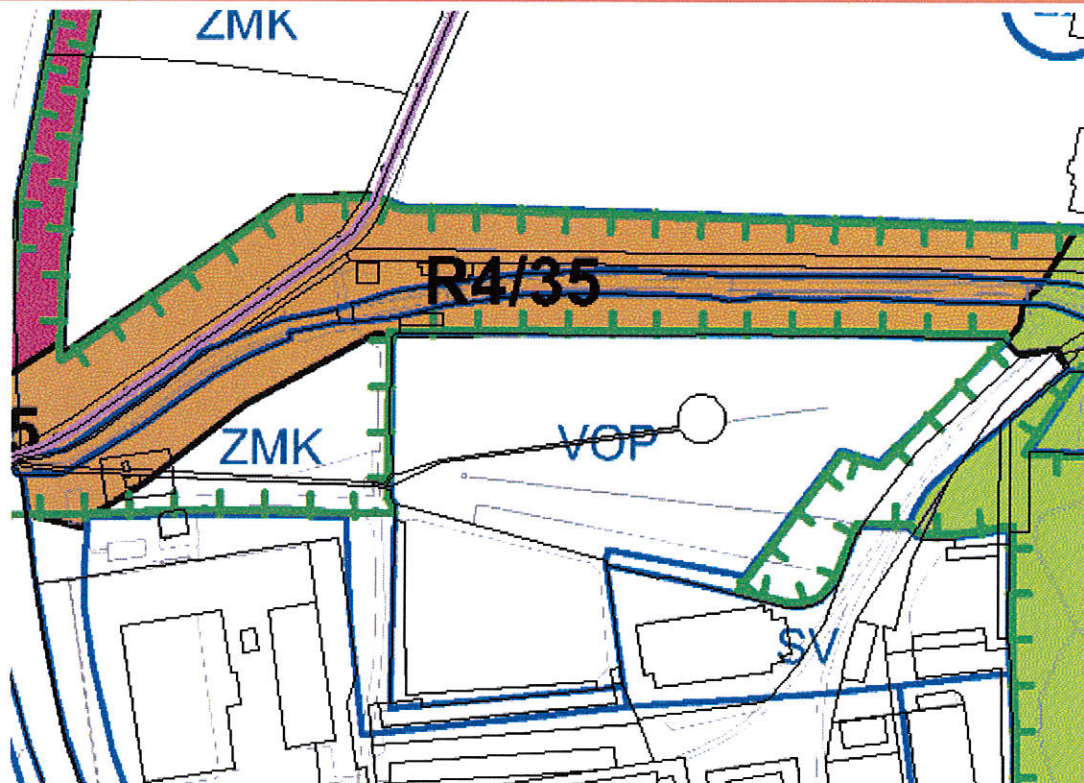




Vedení komunikace v ÚSES

Cesta (SO 61) navržená po severním okraji biokoridoru ÚSES je přípustná, pokud bude mít přírodě blízkou (např. mlatovou) úpravu povrchu.

V rozporu s ÚPn je však vedení staveništní komunikace v pomyslném prodloužení ul. Tryskovické směrem jihozápadním. Podélné vedení takovéto dopravní stavby totiž není v ÚSES přípustné ani jako výjimečné.



Návrh usnesení:

„Zastupitelstvo ukládá radě MČ prověřit stanovisko MHMP a jakým způsobem toto omezuje stavbu trvalé komunikace pro developerský projekt „Čakovický park“.