

MATERIÁL pro zasedání Zastupitelstva města Prostějova konané dne 5.11. 2013

K bodu 12 programu

Název materiálu: **Záležitosti Galerie Prostějov – Manthellan, a. s.**

Předkládá: **Ing. Aleš Matyášek, MUDr. Danuše Pelikánová, Ing. Václav Kopečný, PhDr. Václav Kolář, MUDr. Aleš Nevrla, MUDr. Stanislav Spurný**

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Prostějova

U k l á d á

Radě města Prostějova, primátorovi města Prostějova

- a) Zajistit plnění usnesení Zastupitelstva města Prostějova č. 18224 ze dne 4. 11. 2008
- b) Zajistit zpracování právní analýzy dalšího postupu města při plnění usnesení č. 18224 ze dne 4. 11. 2008 s ohledem na stanovisko státního zástupce ze dne 12. 3. 2013 nezávislým právním poradcem
- c) Zahájit s investorem jednání o příslušných úpravách smlouvy, které povedou k právní jistotě obou stran vzhledem ke splnění podmínek vyhlášeného záměru s ohledem na možnost neplatnosti budoucích právních kroků
- d) Požadovat po investovi doložení ekonomického zdůvodnění projektu – studii proveditelnosti

Důvodová zpráva

Na základě informací předložených primátorem města Prostějova na jednání zastupitelstva dne 10. 9. 2013 k rámcovému stanovisku klubu KSČM ze dne 30. 7. 2013, předkládá Klub TOP09 doplnění těchto informací s komentáři v příloze tohoto materiálu. Z rámcového stanoviska předneseného Dr. Jaroslavem Šlamborem vyplývá, že nejen zastupitelé za TOP09, ale i zastupitelé dalších stran jsou znepokojeni vývojem realizace projektu. A to zejména po nálezů Kontrolního výboru ze dne 8. 2. 2012 a vydání stanoviska Okresního státního zastupitelství dne 12. 3. 2013. Ukázalo se, že dlouho bagatelizované obavy z možného negativního vývoje jsou na místě a je zapotřebí jednat a zabránit nepříznivým následkům.

Základním motivem navrženého usnesení je uvedení realizace projektu do souladu se záměrem, zajištění přiměřené ochrany pozice města důsledným trváním na svých právech, která plynou z vyhlášení záměru a zadávacích podmínek jako jeho součástí. Ze smlouvy je zapotřebí odstranit ustanovení, která vedou k stavu, který by mohl poškodit situaci města. Tyto problémy je třeba řešit i s případným ohledem na změnu legislativy po 1.1.2014.

Navržené usnesení vychází z následujících skutečností

I.

Zastupitelstvo města Prostějova schválilo dne 4. 11. 2008 usnesení č. 18224, jímž vyhlásilo záměr pronájmu a následného prodeje souboru nemovitostí v centru města Prostějova.

Nedílnou součástí záměru byly Zadávací podmínky, které stanovily cíl záměru a systém hodnotících kritérií nabídek a povinnost investora návrh realizovat.

V článku 2.1 Zadávacích podmínek je uvedeno

Jedná se o zpracování investičního záměru, jeho finanční zajištění a realizaci. Návrh musí obsahovat též ekonomické zdůvodnění, zpracované v součinnosti architekta (autorizovaného) a investora.

II.

Kontrolní výbor ve svém závěru ze dne 8. 2. 2012 dospěl ke stanovisku, že usnesení ze dne 4. 11. 2008 a 29. 6. 2010 nejsou v souladu.

Tento závěr KV byl přednesen na jednání zastupitelstva 14. 2. 2012.

III.

Dne 12. 3. 2013 vydal okresní státní zástupce vyjádření k podnětu k podání žaloby o neplatnost Smlouvy se společností Manthellan.

Státní zástupce sdělil, že v případě Smlouvy o smlouvě budoucí nelze žalobu podat, neboť se ještě nejedná o vlastní převod majetku. Vyslovuje však názor, že pokud by převod majetku **neproběhl** v souladu se záměrem, **bude smlouva o převodu ze zákona neplatná**.

Stanovisko se opírá o platnou judikaturu k problému převodu majetku z vlastnictví obce na základě vyhlášeného záměru. Materiál byl distribuován všem zastupitelům.

IV.

Z faktů je zřejmé, že současný vývoj projektu směřuje k jednání, které je pod sankcí neplatnosti. Jedná se zejména o následující body

- Realizace jiného záměru než toho, který byl předložený do soutěže
- Otázka společenského centra jako požadované části záměru, k níž se investor bez předběžných podmínek přihlásil svým návrhem.
- Předložený návrh nelze měnit kladením dodatečných návrhů či podmínek ze strany investora, které nebyly součástí návrhu předloženého k 31. 3. 2009. Jedná se zejména o požadavky investora na pronájem nebo odkoupení KC městem Prostějovem, které byly městu předloženy po uzavření výběrového řízení a to až ke dni 15. 3. 2010. V tomto smyslu by se mohlo jednat o konflikt s ustanovením zákona o veřejných zakázkách.

V.

Okolnost neplatnosti majetkoprávního úkonu o převodu majetku je uvedena i v metodice MVČR č. 7 METODICKÉ DOPORUČENÍ K ČINNOSTI ÚZEMNÍCH SAMOSPRÁVNÝCH CELKŮ - Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem, stanovené zákonem o obcích podle právního stavu k 31. 12. 2011 ve věci 3.2.7 Uvádění bližších podmínek ve zveřejněném záměru (strana 20 materiálu dostupného na webu ministerstva vnitra):

...Jestliže ovšem obec ve zveřejněném záměru bližší podmínky zamýšleného majetkoprávního úkonu vymezí, předem „omezuje“ okruh potencionálních zájemců, kteří obci podají nabídku na uzavření příslušné smlouvy. Od takto zveřejněných podmínek se proto obec v zásadě nemůže odchyliť, ledaže by v záměru sama předem vyjádřila možnost, že zamýšlená dispozice může být realizována i za jiných než předem stanovených požadavků. Pokud obec toto pravidlo poruší a nemovitost např. prodá nebo pronajme osobě, která uvedené podmínky nesplňovala, je tento její právní úkon absolutně neplatný, neboť taková situace je svými důsledky obdobná předchozímu nezveřejnění záměru. Srov. v této souvislosti právní závěr Nejvyššího soudu, uvedený v jeho rozsudku ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 32 Cdo 721/2010...

VI.

Je zapotřebí dosáhnout maximální jistoty v otázce realizace a dlouhodobé udržitelnosti projektu. Zejména v souvislosti s řešením případů, kdy investor nesplnil své závazky, a město Prostějov bylo nuceno k úpravám původních kontraktů. Proto je nutné požadovat splnění povinností, které předpokládal záměr a v této oblasti je doložit

- Prokázání reálnosti navrženého řešení. Zpracování ekonomického zdůvodnění projektu a odborná oponentura ekonomických a finančních a marketingových parametrů projektu. Doložení dlouhodobé udržitelnosti. Vše předpokládal záměr, že bude předloženo investorem
- Prokázání bezpečnosti projektu z hlediska komunikací, dopravy, ochrany historického centra města ve správních řízeních, jichž je město účastníkem.
- V současné době nemají zastupitelé k dispozici žádný podklad, který by takové jistoty zaručoval. Jedná se o velkou část historického jádra města a nikoli o pozemky na jeho okraji. Dlouhodobé problémy projektu by zásadně ohrozily situaci v centru města. Z tohoto pohledu je zapotřebí uvažovat nejen otázky výstavby, ale i otázky dlouhodobého provozu projektu a jeho dopadů na ostatní podnikatele v této oblasti. Ze zatím dostupných analýz, které se ovšem zaměřovaly na řešení jiné problematiky, lze již odhadnout, jisté problémy v provozu projektu. Je tedy nutné, aby bylo zajištěno, že provozem projektu nedojde k „vyliďnění“ jiných částí centra, nebo naopak opuštění obchodních částí galerie.

V Prostějově 3. 11. 2013

Zpracoval Aleš Matyášek

Stanovisko klubu zastupitelů za TOP09 k informaci primátora Miroslava Pišťáka, která byla předložena zastupitelům 10. 9. 2013

Klub zastupitelů TOP09 projednal informace k rámcovému stanovisku klubu zastupitelů za KSČM, které byly primátorem města Prostějova předloženy na jednání zastupitelstva dne 30. 9. 2013.

Klub zastupitelů za TOP09 konstatuje, že informace předložené primátorem města Prostějova nejsou úplné a nejsou uvedeny podstatné skutečnosti, které staví mnohá tvrzení do zcela jiné polohy.

1. Chybí informace o zatajení stanoviska právního zástupce města ze dne 2. 6. 2010, který nedoporučil smlouvu uzavřít. O této skutečnosti bylo zastupitelstvo informováno 2. 5. 2012 na mimořádném jednání zastupitelstva. Tato informace zpochybňuje tvrzení, že zastupitelé byli podrobně seznámeni s návrhem Smlouvy o smlouvách budoucích.
2. Chybí informace o stanovisku Okresního státního zástupce ze dne 12. 3. 2013, s nímž bylo zastupitelstvo seznámeno ve zkrácené podobě na mimořádném jednání zastupitelstva dne 30. 4. 2013 a které bylo odesláno primátoru města Prostějova dne 4. 5. 2013. Ze sdělení plyne potvrzení platné judikatury, že pokud proběhne převod majetku v rozporu s vyhlášeným záměrem je ze zákona neplatný.

Tyto dvě základní informace, které nejsou v materiálu uvedeny, staví předložené informace do jiného světla.

Klub zastupitelů sdílí názor, který byl prezentován Dr. Jaroslavem Šlamborem, že doba od vyhlášení záměru, která 4. listopadu dosáhla 5 let, nepřinesla žádné hmatatelné výsledky. Zastupitelstvo není informováno o stavu projektu a hlavně o tom, zda tento projekt postupuje v souladu s vyhlášeným záměrem.

V předloženém textu se dozvídáme o náročnosti projektu a nemožnosti zájemce předložit propracovaný projekt. V takovém názoru však nacházíme další odklonění od podmínek záměru, který v podmínkách požaduje doložení ekonomické reálnosti a efektivnosti záměru. Jinými slovy, jeho proveditelnosti. Z tohoto pohledu považujeme zdůvodnění uvedené v bodech a)- i) za účelovou obhajobu stavu, který vede mimo rámec zákona o obcích.

V závěru širšího úvodu se píše, že smlouva nebyla v konečném důsledku zpochybněna. **Jak je uvedeno výše, tato smlouva v konečném důsledku zpochybněna byla a to smluvním právním zástupcem města Prostějova, tedy tím, kdo byl za úplatu najat, aby hájil zájmy města Prostějova, jak bylo prezentováno výše. Je otázkou jinou, proč o tom vedení města zastupitelstvo neinformovalo!**

Je zapotřebí zdůraznit, že investor účastí ve výběrovém řízení **souhlasil** s podmínkami výběrového řízení a je si jistě vědom důsledků, které nastanou nesplněním požadavků záměru, byť je zde zřejmá snaha legalizovat takový stav ujednáními Smlouvy o smlouvách budoucích. Jsme přesvědčeni, že vyjádření státního zástupce k dané věci je zcela zřejmé a jasné.

Z uvedeného vyplývá, že co do rozsahu a skladby projektu nelze postupovat jinak, než v souladu se záměrem. V tomto smyslu je třeba napravit Smlouvu o smlouvě budoucí tak aby na jejím základě bylo možno dosáhnout výsledku, který předpokládal vyhlášený záměr. **Státní zástupce zdůraznil, že tato odpovědnost je na obou smluvních stranách.**

Klub zastupitelů se ztotožňuje i s názorem, který byl prezentován v bodě 2 stanoviska, jak ostatně vyplývá i z rozboru k bodu předchozímu. Nelze tedy souhlasit s názorem uvedeným v informaci, že v oblasti právní nejsou známy žádné problémy. **Problémy jsou** a jedná se zejména o nebezpečí

neplatnosti převodu majetku a nevyřešené problémy, které předložilo město při vyjednávání o dodatku č. II. a které Manthellan odmítl do smlouvy akceptovat.

Zmínky o složitostech s nabytím spoluvlastnických podílů jsou typickým příkladem důsledků ignorování doporučení, která městu sdělil právní poradce v připomínkách k návrhu Smlouvy o smlouvách budoucích, kdy bylo odpovědností města jejich nabytí.

V předloženém textu se připouští úprava Návrhu. Klub TOP09 považuje takovou úpravu za zásadní změnu, která vymyká projekt z rámce vyhlášeného záměru. Tento stav nelze zdůvodňovat ujednáními ve Smlouvě o smlouvách budoucích. Jestliže se tedy připouští, že se na základě smlouvy pokračuje na jiném projektu, než na projektu, který byl navržen, což vede k budoucím právním problémům, je zapotřebí tuto smlouvu upravit tak, aby projekt vedl k naplnění záměru.

Klub TOP09 je přesvědčen, že první krokem k nápravě může být přijetí takového regulačního plánu, který bude v souladu se záměrem města ze 4. 11. 2008.

Klub TOP09 považuje za nešťastné, že ve zjišťovacím řízení nebyly Krajským úřadem akceptovány požadavky všech účastníků, včetně města, na provedení úplného posouzení vlivů projektu na životní prostředí. V tomto smyslu apelujeme na příslušné orgány města, aby tyto záležitosti byly v maximální míře kontrolovány a ošetřeny v zájmu občanů města Prostějova.

K bodu 3 rámcového stanoviska lze uvést pouze odkaz na předešlé skutečnosti, které nelze nadále ignorovat, ale je zapotřebí jednak tak, aby se proces realizace projektu vrátil na cestu shody se záměrem. V informaci, kterou předložil primátor města Prostějova je ostatně uvedeno, že současný stav projektu nevykazuje úplnou shodu se záměrem a že tato situace není spojována s neplatností provedených úkonů. Klub TOP09 důrazně odkazuje na možnost neplatnosti **budoucích** úkonů, pokud se takový stav bude i nadále prolongovat a nebude společným jednáním obou stran řešen.

Pokud se daný stav zdůvodňuje tím, že cílem bylo nalézt investora, který bude schopen dostavět tuto část města, potom nelze než poukázat na podmínky záměru, které potenciálně podstatně zúžily okruh případných uchazečů. Jak je uvedeno ve zdůvodněních příslušné judikatury, je následný odklon od vyhlášených podmínek realizací jiného záměru.

Klub TOP09 proto rovněž požaduje verifikaci právních stanovisek uvedených v informaci primátora s reflexí zde uvedených skutečností, které tuto informaci doplňují. V tomto kontextu je klub TOP09 toho názoru, že na návrhy a pochybnosti klubu KSČM, není v materiálu pana primátora žádná reakce a poukazuje na to, že za daného stavu a bez řešení současné situace dojde v budoucnu k právnímu problému v souvislosti s převodem projektových nemovitostí.

K bodu 5 rámcového stanoviska a informacím k němu uvedeným předkládá klub TOP09 následující stanoviska

- Co vlastně bude na předmětných pozemcích stát
 - o Je dáno záměrem města ze dne 4. 11. 2008 a Návrhem uchazeče předaným do soutěže dne 31. 3. 2009
 - o Od Návrhu se lze odklonit pouze za zachování podmínek daných záměrem
- Představa řešení kulturně společenského centra
 - o Předložené 4 návrhy jsou samostatnými záměry, které nejsou zahrnuty ve vyhlášeném záměru, nelze je tedy s tímto projektem spojovat
 - o Klub TOP09 v této souvislosti požaduje projektový management zahrnující analýzy současných i budoucích potřeb města, provozní analýzy, stanovení celkové strategie v oblasti takových zařízení
 - o Je jednoznačné, že kulturní a společenské zařízení požadované v záměru nemůže být z projektu odstraněno, neboť by došlo změně záměru
- Představa řešení tržnice
 - o Klub TOP09 vítá rozhodnutí o umístění tržnice
 - o Je nutné dořešit detaily s investorem a předložit zastupitelstvu současně s ohledem na platnost nové legislativy

- Cílový termín ukončení stavby
 - o V tomto ohledu klub TOP09 rovněž sdílí názor, že se jedná o prodlužování konečného termínu
 - o Důvod tohoto stavu spatřujeme v nerespektování podmínek záměru oběma stranami a připomínek právního poradce ke Smlouvě o smlouvě budoucí
- Finanční zatížení rozpočtu města
 - o Klub TOP09 má za to, že vzhledem situaci, nerespektování podmínek záměru a dlouhodobému neřešení připomínek ze strany zastupitelů i veřejnosti může mít další setrvávání v tomto stavu dalekosáhlé důsledky. V tomto smyslu žádáme urychlené precizování právního řešení situace, návrat na platformu záměru a jeho striktní plnění, které zajistí převod majetku města v souladu se zákonem.
- Zásadní problémy k řešení
 - o Klub TOP09 je toho názoru, že k řešení jsou předloženy problémy zcela zásadní
 - o Tento stav nelze přehlížet konstatováním, že v současné době nejsou problémy, které by bylo třeba řešit nebo projednávat

K závěru členové klubu TOP09 doplňují, že projekt kromě shody s platnými předpisy, povoleními a regulačním plánem, musí být ve shodě i s vyhlášeným záměrem. ***V opačném případě by se zjevně jednalo o právně reprobovanou svévůli.***

Závěr:

Klub zastupitelů TOP09 odkazuje na stanovisko státního zástupce a platnou judikaturu, která je ve stanovisku uvedena. Současně zdůrazňuje, že skutečnosti uvedené v tomto materiálu se opírají o informace autorit a to jak MVČR, tak Okresního státního zastupitelství a nemohou být tedy zavádějící. V realizaci projektu se nelze opírat o ujednání ve smlouvách, pokud jsou tato ujednání nepravdivá, nebo chybná z hlediska stavu, k němuž by vedla a který by současně odporoval zákonu o obcích. V tomto smyslu se lze domnívat, že plnění takových ustanovení smlouvy nemohou být vyžadována.

Klub zastupitelů TOP09 je toho názoru, že pokud by se současný stav neřešil v intencích předpokladu státního zástupce o smluvní volnosti při uzavírání smluv o převodu majetku, může to ohrozit postavení města, jako strany odpovědné za případně vzniklé škody.

Klub TOP09 současně vyslovuje politování nad přístupem vedení města k řešení problémů v letech 2010-2013 a zvláště k přístupu k občanům města, kteří usilovali o nápravu dané situace. Zároveň věříme, že reflexe povede skutečně k řešení problému ve spolupráci všech zastupitelů v zájmu občanů města.

K tomu navrhuje:

1. Vrátit se k řešení projektu v intencích záměru
2. Rozpracovat připomínky rámcového stanoviska Klubu KSČM ze dne 30. 7. 2013 s ohledem na doplnění zásadních informací předložených v tomto materiálu
3. V zájmu jistoty převodu majetku města požadovat po investorovi doložení analýzy reálnosti záměru
4. Zpracovat nezávislou oponenturu reálnosti projektu a zjistit nakolik informace předložené investorem v Návrhu byly spolehlivé a pravdivé
5. Zpracovat nezávislou analýzu dopadů koncentrace obchodních ploch v centru města z hlediska dalšího možného vylidnění a likvidace drobného podnikání v centru města
6. Požadovat po investorovi doložení způsobu zajištění provozu KC
7. Zajistit pro občany rezidenty parkovací místa v lokalitě

Zpracoval: Aleš Matyášek

