



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

Poznámka: Zveřejněna je pouze upravená verze dokumentu z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů podle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů v platném znění.

Osobní údaje jsou v souladu s § 16, § 17 a § 95 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích v platném znění.

4. zasedání zastupitelstva města dne: 26.04.2018

Bod pořadu jednání:

Odstoupení od kupní smlouvy č. 201800547 a kupní smlouvy č. 201800544

Stručný obsah: Mgr. Jan Korytář, náměstek primátora pro ekonomiku, strategický rozvoj a dotace uzavřel za statutární město Liberec dne 9. 4. 2018 kupní smlouvu č. 201800547 a kupní smlouvu č. 201800544. Od těchto kupních smluv je nutné odstoupit z důvodu, že obsahují nepravdivá a nepřesná prohlášení prodávajících, se kterými jsou spojeny vážné pochybnosti o předmětu koupě. Kupní smlouvy jsou z důvodu nepravdivých prohlášení prodávajících pro SML vysoce nevýhodné a bez konání SML hrozí, že SML poruší povinnost jednat s péčí řádného hospodáře.

Primátor města

Zpracoval: Sedláčková Jana - sekretariát primátora města

Schválil:

Projednáno: AK HAVEL & PARTNERS s.r.o.

Předkládá: Batthyány Tibor v. r. - primátor statutárního města Liberec

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

schvaluje

1. odstoupení od kupní smlouvy č. 201800547 uzavřené dne 9. 4. 2018 mezi společností Autobusové nádraží Liberec, s.r.o. jako prodávajícím a statutárním městem Liberec jako kupujícím;
2. odstoupení od kupní smlouvy č. 201800544 uzavřené dne 9. 4. 2018 mezi Ing. Petrem Wasserbauerem jako prodávajícím a statutárním městem Liberec jako kupujícím;

ukládá

1. primátorovi Statutárního města Liberec, Tiboru Batthyánymu, aby provedl všechny potřebné úkony spojené se schváleným odstoupením od kupní smlouvy č. 201800547 a kupní smlouvy č. 201800544 a zastavením probíhajícího vkladového řízení v katastru nemovitostí.

P: Batthyány Tibor - primátor statutárního města Liberec
T: 31.05.2018

2. primátorovi statutárního města Liberec, Tiboru Batthyánymu, aby zajistil právní, technickou a ekonomickou prověrku majetku převáděného na základě kupní smlouvy č. 201800547 a kupní smlouvy č. 201800544 a podal následně informaci zastupitelstvu

P: Batthyány Tibor - primátor statutárního města Liberec
T: 31.05.2018

Formulace usnesení byla konzultována s právníkem zařazeným do MML před projednáním v zastupitelstvu města.

Důvodová zpráva:

Jedná se o následující závažná zjištění:

1. Předmětem kupní smlouvy č. 201800547 je i příslušenství autobusového nádraží (zpevněné plochy, nástupiště apod.), které v roce 1994 vybudovalo SML na své náklady za částku cca 36 milionů Kč; prodávající ANL k tomuto příslušenství nedoložil své vlastnické právo, a naopak existují dokumenty o tom, že skutečným vlastníkem příslušenství autobusového nádraží je SML; uzavřením Kupní smlouvy č. 201800547 by tak SML za autobusové nádraží zaplatil dvakrát a kupoval by si za nikoli nepatrnou částku majetek, který historicky je v jeho vlastnictví (až do roku 2011 je tento majetek veden i v účetní evidenci SML); prohlášení prodávajícího, že je výlučným a neomezeným vlastníkem předmětu dané kupní smlouvy je nepravdivé;
2. Nemovité věci, jež jsou předmětem kupní smlouvy č. 201800547, jsou zatíženy podstatnou vadou, když z důvodu rekonstrukce tunelu ŘSD nebude možné autobusové nádraží nadále využívat k jeho dosavadnímu účelu a přístup a příjezd na autobusové nádraží bude omezen, ne-li zcela znemožněn, tj. předmět koupě se stane prakticky bezcenný; prohlášení prodávajícího ANL o tom, že přístup a příjezd k Nemovité věci nebyl upraven ani omezen, je nepřesné až nepravdivé;
3. Budova bez čp./ev na pozemku p. č. 4111/1 v k. ú. Liberec (skladovací buňka provozního materiálu) a nástavba 3. NP (1 x 5 buněk) výpravní budovy autobusového nádraží na pozemku st. p. 4111/3 v k. ú. Liberec, jež jsou předmětem kupní smlouvy č. 201800544, jsou nelegální stavbou a od 17. 3. 2018 probíhá u Magistrátu města Liberec, odbor stavební úřad řízení č. j. SUSD/7120/060858/18 o jejich odstranění jako nepovolené stavby; prohlášení prodávajícího Ing. Wasserbauera v kupní smlouvě, že předmět koupě není předmětem žádného řízení, je tedy nepravdivé;
4. Znalecký posudek č. 274-5/2018 vypracovaný pro Krajský úřad Libereckého kraje k 23. 3. 2018 Ing. Filipem Pořízem soudním znalcem označuje předmět kupní smlouvy č. 201800544 za „velmi rizikový (!!!)“, a to z důvodu (i) že dočasné budovy byly na příslušných pozemcích umístěny v rozporu s územním plánem, (ii) nesouladu zápisu objektů v katastru nemovitostí, (iii) pochybnosti o existenci dokumentace týkající se objektů ověřené ve stavebním řízení odpovídající platné legislativě, (iv) značného opotřebení dočasných staveb vyšším než 50 %, a (v) nelegálnosti objektu správce;
5. Výše uvedené rizikové faktory zdůrazněné znaleckým posudkem č. 274-5/2018 vůbec nebyly zohledněny ve znaleckých posudcích, na základě kterých byla stanovena téměř dvojnásobná přemrštěná kupní cena v kupní smlouvě č. 201800544 ve výši 3.000.000,- Kč než ve znaleckém posudku č. 274-5/2018 stanovená obvyklá cena ve výši 1.578.000,- Kč;
6. Obě kupní smlouvy byly podepsány neoprávněnou osobou Ing. Korytářem; dle právního stanoviska advokátky Mgr. Jany Zwyrtkové Hamplové ze dne 24. 4. 2018 kupní smlouvy ani návrhy na vklad z tohoto důvodu nejsou podepsány platně, protože byly podepsány v rozporu se zákonem.

K odstoupení od Kupní smlouvy č. 201800547

Zastupitelstvo statutárního města Liberec („SML“) schválilo usnesením č. 53/2018 ze dne 22. 2. 2018 uzavření kupní smlouvy na koupi pozemků p. č. 4102/2 o výměře 1022 m², p. č. 4103/1 o výměře 312 m², p. č. 4105/1 o výměře 525 m², p. č. 4106/1 o výměře 5802 m², p. č. 4106/5 o výměře 86 m², p. č.

4111/7 o výměře 221 m², p. č. 4111/8 o výměře 398 m² a p. č. 5864/1 o výměře 1917 m² vše v k. ú. Liberec, obci Liberec včetně komunikačních ploch, krytých nástupišť a souvisejícího příslušenství - osvětlení, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, kabelové sítě, lavičky, stánek s občerstvením, zabezpečovací zařízení a vjezdové brány od prodávající společnosti Autobusové nádraží Liberec, s. r. o., IČ: 27276481, se sídlem Liberec III - Jeřáb, Vaňurova 885/5, PSČ 460 07 („ANL“) za kupní cenu 20.500.000,- Kč („**Kupní smlouva č. 201800547**“).

V daném usnesení byla stanovena lhůta pro uzavření Kupní smlouvy č. 201800547 do 17. 4. 2018. Náměstek primátora pro ekonomiku, strategický rozvoj a dotace Mgr. Jan Korytář bez vědomí primátora Tibora Batthyányho Kupní smlouvu sám podepsal, přičemž na smlouvu připojil datum 28. 2. 2018. Z dopisu ANL, s.r.o. a Ing. Petra Wasserbauera ze dne 3. 4. 2018 však vyplývá, že Kupní smlouva č. 201800547 musela být podepsána později, neboť v daném dopise je až 3. 4. 2018 primátor vyzýván k podpisu Kupní smlouvy č. 201800547 a Kupní smlouvy č. 201800544 (tedy k tomuto datu nemohla již být cca měsíc první jmenovaná smlouva podepsána). Kupní smlouva č. 201800547 je tak podepsána osobou neoprávněnou, neboť v době jejího podpisu (od 3. 4. 2018 dodnes) nebyl primátor nepřítomen ve smyslu § 104 odst. 1 ZoO, tj. nebyl uvolněn z funkce z důvodu dočasné pracovní neschopnosti, nařízené karantény, péče o dítě do 4 let věku anebo ošetřování člena domácnosti nebo péče o něj (§ 72 odst. 6 a § 81a odst. 1 ZoO). Dle právního stanoviska k otázce podpisu náměstka primátora za primátora bez jeho souhlasu a v době jeho přítomnosti vypracovaného dne 24. 4. 2018 advokátkou Mgr. Janou Zwyrtek Hamplovou **Kupní smlouva č. 201800547 ani s ní související návrh na vklad vlastnického práva nejsou podepsány platně, protože obě listiny byly podepsány v rozporu se zákonem.**

Kupní smlouva č. 201800547 v čl. IV. bod 1 zřejmě obsahuje nepravdivá prohlášení prodávajícího ANL, která představují důvod pro odstoupení SML od této Kupní smlouvy ve smyslu jejího čl. IV bod 2. Jedná se o prohlášení prodávajícího v čl. IV. bod 1. písm. b), dle kterého je prodávající „*výlučným a neomezeným vlastníkem Nemovité věci, je plně oprávněn vlastnické právo k Nemovité věci na Kupujícího převést a jeho právo nakládat s Nemovitou věcí není nijak omezeno, zejména předkupním, zástavním ani jiným věcnými či obligačními právy třetích osob.*“, v čl. IV. bod 1. písm. f), dle kterého „*nabývací právní titul prodávajícího k Nemovité věci je platný, účinný a vymahatelný a Prodávající si není vědom toho, že by na tomto nabývacím právním titulu vážly jakékoli vady, které by mohly zapříčinit zpochybnění vlastnického práva Prodávajícího k Nemovité věci a následně Kupujícího*“, a v čl. IV. bod 1. písm. g), dle kterého „*přístup a příjezd k Nemovité věci je zajištěn z veřejně přístupné komunikace. Veřejný přístup na účelovou komunikaci nebyl rozhodnutím příslušného správního orgánu upraven ani omezen*“.

Předmětem Kupní smlouvy č. 201800547 jsou mj. komunikační plochy, krytá nástupiště a související příslušenství - osvětlení, zpevněné plochy ze zámkové dlažby, kabelové sítě, lavičky, stánek s občerstvením, zabezpečovací zařízení a vjezdové brány („**příslušenství autobusového nádraží**“). Prodávající nedoložil, že je vlastníkem daného příslušenství autobusového nádraží a naopak existují dokumenty svědčící o tom, že skutečným vlastníkem příslušenství autobusového nádraží je SML.

Dostupné doklady zahrnují (i) Stavební povolení OD 440/94-Ve ze dne 21. 3. 1994; (ii) kolaudační rozhodnutí ze dne 25. 8. 1995; a (iii) čl. II. bod 2 smlouvy o výpůjčce, správě a obstarání údržby č. j. 2530/9/95/324 uzavřené dne 4. 9. 1995 mezi Městem Liberec a Československou automobilovou dopravou st. p. („**ČSAD**“). Ze stavebního a kolaudačního rozhodnutí vyplývá, že **investorem** zpevněné plochy autobusového nádraží – Vaňurova ul. v Liberci (zpevněných ploch AN, opěrné zdi, protihlukové stěny) a stavby přístřešků, VO, vybavení, oplocení a sadových úprav na autobusovém nádraží mezi ul. Žitavskou, Vaňurovou, Oldřichovou a tř. 1. máje v Liberci **bylo město Liberec**. Dotčeným článkem smlouvy o výpůjčce, správě a obstarání údržby č. j. 2530/9/95/324 ČSAD svěřuje SML do bezúplatného užívání pozemky parc. č. 4102 a 4106 na dobu neurčitou právě pro účely vybudování příslušenství autobusového nádraží - **zastřešených nástupišť a zpevněných ploch autobusového nádraží v majetku**

města. Tučně označený text je uveden přímo ve smlouvě, včetně výslovného prohlášení, že dotčené příslušenství je majetkem SML. ČSAD, za které jednal Ing. Petr Wasserbauer (mj. jednatel a jediný společník ANL, prodávajícího z Kupní smlouvy č. 201800547, jakož i osobně prodávající z Kupní smlouvy č. 201800544) tak nemohlo nevědět, že příslušenství autobusového nádraží bylo vybudováno SML do majetku města.

Příslušenství autobusového nádraží je následně výslovně zmíněno až v kupní smlouvě mezi ČSAD a ANL ze dne 25. 5. 2007 („**Nabývací smlouva ANL**“), která je v katastru nemovitostí zapsána jako titul pro vlastnictví ANL k pozemkům, jež jsou předmětem Kupní smlouvy č. 201800547. Tato Nabývací smlouva ANL údajně svědčí ANL však nemohla způsobit převod vlastnického práva k příslušenství autobusového nádraží, pokud jej ČSAD jednoduše samo nevlastnilo. Je pak skutečností prozatím neobjasněnou, proč na základě této smlouvy mezi dvěma soukromými subjekty (majetkově a personálně plně propojenými) došlo až v roce 2011 k vyřazení příslušenství autobusového nádraží z účetnictví SML. Jinými slovy, až do roku 2011 město vedlo příslušenství autobusového nádraží v účetnictví jako svůj majetek, potom ale byl při inventarizaci „vyškrtnut“ na základě smlouvy, jejímž účastníkem město však nebylo.

Nabývací smlouva ANL také z neznámého důvodu nepravdivě uvádí nabývací tituly k pozemkům ČSAD svědčící ČSAD, když pomíjí existenci cca 4 měsíce předtím uzavřené Směnné smlouvy reg. č. 2500/05/0080 ze dne 23.1.2007 mezi SML a ČSAD (osobou jednající je opět Ing. Wasserbauer), kterou ČSAD nabylo od města směnou za jiné nemovitosti pozemky parc. č. p.č. 4103/1, 4105/1, 4111/7, 4111/8, 5864/1, vše v k.ú. Liberec (tj., podstatnou část pozemků, které si má SML nyní na základě Kupní smlouvy č. 201800547 koupit zpět). Směnná smlouva ani posudky k ní přiložené ovšem o existenci příslušenství autobusového nádraží nijak nehovoří a neoceňují jej, nemluvě již o tom, že se příslušenství autobusového nádraží nachází i na jiných pozemcích.

Lze shrnout, že jsou dány závažné a podložené pochybnosti o vlastnickém právu ANL coby prodávajícího ze současné Kupní smlouvy č. 201800547 k příslušenství autobusového nádraží a nelze vyloučit riziko, že si SML kupuje vlastní majetek.

Prohlášení prodávajícího ANL v čl. IV. bod 1. písm. b) a e) Kupní smlouvy č. 201800547 o jeho výlučném vlastnictví a platnosti a účinnosti nabývacího titulu k Nemovité věci, kterou tvoří i příslušenství autobusového nádraží je s ohledem na výše uvedené zřejmě nepravdivé.

Dále, na pozemcích, jež jsou předmětem Kupní smlouvy č. 201800547 vážne věcné břemeno ve prospěch Ředitelství silnic a dálnic ČR („**ŘSD**“) na základě smlouvy o zřízení věcného břemene reg. č. 2511/05/0139 ze dne 9. 11. 2006 spočívající v právu strpění vstupu a vjezdu za účelem výkonu vlastnického práva ke stavbě tunelu a souvisejících objektů, pro údržbu a opravy. Dne 10. 4. 2018 se uskutečnilo jednání svolávané správcem silnice I. třídy, tj. Ředitelstvím silnic a dálnic ČR, za účasti zástupců silničních správních úřadů tj. Krajského úřadu Libereckého kraje, odboru dopravy a Magistrátu města Liberec, odboru dopravy, dále zástupců Magistrátu města Liberec, správy veřejného majetku, Policie ČR, HZS Liberec ve věci připravované rekonstrukce libereckého tunelu na silnici I/35 v Liberci. Z tohoto jednání vyplynulo, že na základě 2 letých měření prováděných ŘSD je nutná rekonstrukce mostu formou jeho sanování a izolace. Před touto rekonstrukcí však bude nezbytné odlehčit konstrukce tubusů a odtěžení vrchních vrstev nad tubusy, což bude znamenat i omezení vjezdu na autobusové nádraží, zejména nad konstrukcí tunelu a to konkrétně vozidlům nad 3,5 tuny. ŘSD zároveň konstatovalo, že ani po provedení rekonstrukce nebude pravděpodobně možné provozovat autobusové nádraží nad tubusy tunelu, a to z důvodu velkého přetížení konstrukce. Z těchto závěrů ŘSD proto vyplývá, že **autobusové nádraží nebude možné nadále využívat k jeho dosavadnímu účelu a že přístup a příjezd bude**

omezen, ne-li zcela znemožněn. V důsledku toho také pozemky autobusového nádraží nejspíše brzy budou takřka bezcenné.

Z pohledu smluvního práva pak lze říci, že prohlášení prodávajícího v čl. IV. bod 1. písm. g) Kupní smlouvy č. 201800547 je neúplné, nepřesné a nepravdivé a na Nemovité věci vážně podstatná vada.

Ze všech výše uvedených důvodů je SML v souladu s čl. IV. bod. 2 Kupní smlouvy č. 201800547 oprávněno od této kupní smlouvy odstoupit, když výše uvedená prohlášení prodávajícího se ukázala jako nepravdivá, neúplná a nepřesná.

K odstoupení od Kupní smlouvy č. 201800544

Zastupitelstvo SML schválilo usnesením č. 80/2018 ze dne 29. 3. 2018 uzavření kupní smlouvy na koupi budovy bez čp/č. ev. na pozemku p. č. 4111/3 v k. ú. Liberec (administrativně provozní montovaný objekt), budovy bez čp/č. ev. na pozemku p. č. 4111/2 v k. ú. Liberec (montovaný objekt sociálního zařízení) a skladovací buňky provozního materiálu (výrobce Warex Jeseník) na pozemku p. č. 4111/1 v k. ú. Liberec, včetně venkovních úprav (přípojky inženýrských sítí) od prodávajícího Ing. Petra Wasserbauera za kupní cenu 3.000.000,- Kč („**Kupní smlouva č. 201800544**“).

Kupní smlouva č. 201800544 byla za SML stejně jako Kupní smlouva č. 201800547 podepsána Mgr. Janem Korytářem s datem 8. 4. 2017 a uzavřena podpisem Ing. Petra Wasserbauera dne 9. 4. 2018. V době podpisu smlouvy a jejího uzavření nebyl primátor Tibor Batthyány nepřítomen ve smyslu § 104 odst. 1 ZoO, a proto Kupní smlouva č. 201800544 je rovněž podepsána neoprávněnou osobou.

I Kupní smlouva č. 201800544 obsahuje v čl. IV. bod 1 nepravdivá prohlášení prodávajícího Ing. Petra Wasserbauera, která představují důvod pro odstoupení SML od této Kupní smlouvy ve smyslu jejího čl. IV bod 2. Jedná se o prohlášení prodávajícího v čl. IV. bod 1. písm. e), dle kterého „*Předmět koupě není předmětem žádného soudního, rozhodčího, exekučního či jakéhokoli jiného řízení*“ a v čl. IV. bod 1. písm. g), dle kterého „*Předmět koupě je na příslušných pozemcích postaven v souladu s právními předpisy a veškerými povoleními, která byla a jsou nezbytná k umístění či k provedení stavby Předmětu koupě (či jakékoli jeho části) na příslušných pozemcích*“.

Znalecký posudek č. 274-5/2018 vypracovaný Ing. Filipem Pořízem soudním znalcem pro obory (1.) ekonomika a (2.) stavebnictví ke dni 23. 3. 2018 („**Znalecký posudek č. 274-5/2018**“) na str. 16 a 17 uvádí, že skladovací buňka provozního materiálu (výrobce Warex Jeseník) na pozemku p. č. 4111/1 v k. ú. Liberec (ve znaleckém posudku označována jako „*stavba objektu pro správce*“) je nelegální stavbou, tj. není na příslušném pozemku postavena v souladu s právními předpisy a veškerými povoleními, která byla a jsou nezbytná k umístění či k provedení stavby. Zároveň je Znaleckým posudkem č. 274-5/2018 poukazováno na nesrovnalosti v zápisu budovy bez čp/č. ev. na pozemku p. č. 4111/3 v k. ú. Liberec (administrativně provozní montovaný objekt) a budovy bez čp/č. ev. na pozemku p. č. 4111/2 v k. ú. Liberec (montovaný objekt sociálního zařízení) v katastru nemovitostí, kde chybí zápis o vlastnictví daných staveb, a zároveň u administrativně provozního montovaného objektu (budovy bez čp/č. ev. na pozemku p. č. 4111/3) neodpovídá stav zapsaný v katastru nemovitostí se stavem skutečným, když dle katastru nemovitostí je objekt umístěn výlučně na pozemku p. č. 4111/3, ale ve skutečnosti zasahuje i pozemek p. č. 4111/8. Specifikace provizorní administrativně provozní (výpravní) budovy v čl. I. bod 1. písm. (i) Kupní smlouvy č. 201800544 je tak rovněž nepřesná.

Z čl. 3.2 a 5.1 kupní smlouvy uzavřené dne 31. 12. 2014 mezi společností FinReal Liberec, a.s. jako prodávající a Ing. Petrem Wasserbauerem navíc vyplývá, že stavba budovy bez čp/č. ev. na pozemku p. č. 4111/3 v k. ú. Liberec (administrativně provozní montovaný objekt) a budovy bez čp/č. ev. na pozemku p. č. 4111/2 v k. ú. Liberec (montovaný objekt sociálního zařízení) byla povolena jako stavba dočasná s omezením doby jejího trvání do 31. 12. 2008. V důsledku této omezené doby trvání výše uvedených

staveb je opět nepravdivé prohlášení prodávajícího v čl. IV. bod 1. písm. g) Kupní smlouvy č. 201800544, neboť dané dočasné stavby nejsou na předmětných pozemcích nadále povoleny.

Magistrát města Liberec, odbor stavební úřad zároveň dne 17. 3. 2018 zahájil řízení č. j. SUSD/7120/060858/18 o odstranění nepovolené stavby nástavba 3. NP (1 x 5 buněk) výpravní budovy, prosklené zádveří výpravní budovy, skladovací buňka (kontejner) Liberec III-Jeřáb č. p. 885, Vaňurova 5 na pozemcích parc. č. 4111/3, 4111/7, 4111/1 v k. ú. Liberec, které jsou provedeny bez rozhodnutí nebo opatření stavebního úřadu, a to konkrétně:

1. nástavby 3. NP (1 x 5 buněk) výpravní budovy autobusového nádraží ČSAD Liberec, provedené z 5 kontejnerů stejných jako stávající objekt, umístěné na pozemku st. p. 4111/3 v k. ú. Liberec;
2. proskleněného zádveří výpravní budovy o rozměrech cca 3 x 1,5 m, umístěné na pozemku p. č. 4111/7 v k. ú. Liberec;
3. skladovací buňky (kontejner) o půdorysných rozměrech cca 7,5 x 3 m, umístěné na pozemku p. č. 4111/1 v k. ú. Liberec;

tj. řízení o odstranění stavby se dotýká dvou ze tří budov bez čp/č. ev, jež jsou předmětem Kupní smlouvy č. 201800544, a proto je nepravdivé prohlášení prodávajícího v čl. IV. bod 1. písm. e), kde tvrdí, že předmět koupě není předmětem žádného řízení.

Ze všech výše uvedených důvodů je SML v souladu s čl. IV. bod. 2 Kupní smlouvy č. 201800544 oprávněno od této kupní smlouvy odstoupit, když výše uvedená prohlášení prodávajícího se ukázala jako nepravdivá, neúplná a nepřesná.

K nevýhodnosti Kupní smlouvy č. 201800547 a Kupní smlouvy č. 201800544 pro SML

Ze Znaleckého posudku č. 274-5/2018, který si nechal vypracovat Krajský úřad Libereckého kraje ke dni 23. 3. 2018, vyplývá, že dočasné stavby, které jsou předmětem Kupní smlouvy č. 201800544, jsou cca 20 let staré a značně opotřebené, se stupněm opotřebení vyšším než 50 % (viz např. str. 17 tohoto posudku) a že oceňovaný soubor je považován znalcem za velmi rizikový (viz str. 18 posudku). Znalec obvyklou cenu předmětu Kupní smlouvy č. 201800544 stanovil ve výši 1.578.000,- Kč (str. 88 Znaleckého posudku), což je podstatně nižší částka než je kupní cena dle Kupní smlouvy č. 201800544 ve výši 3.000.000,- Kč. Z porovnání Znaleckého posudku č. 274-5/2018 se znaleckým posudkem č. 03773 – 0058/2017 vypracovaným Ing. Petr Pavlatou, soudním znalcem dne 6. 6. 2017, který dočasné stavby ocenil částkou 2.815.000,- Kč a se znaleckým posudkem č. 9747-227-2017 vypracovaný dne 7. 6. 2017 Ing. Zdeňkem Tomíčkem, znalcem z oboru ekonomika, který dočasné stavby ocenil částkou 2.900.000,- Kč – 3.500.000,- Kč navíc vyplývá, že poslední dva znalecké posudky se vůbec nezabývaly podstatným opotřebením dočasných staveb ani ostatními rizikovými faktory s nimi spojenými, na které je poukazováno ve Znaleckém posudku č. 274-5/2018.

Ve Znaleckém posudku č. 274-5/2018 bylo zároveň i oceňováno příslušenství autobusového nádraží, jehož obvyklou cenu znalec stanovil na str. 88 ve výši 15.500.000 Kč. Jelikož, jak bylo uvedeno výše, jsou závažné pochybnosti o tom, že prodávající ANL je vlastníkem tohoto příslušenství autobusového nádraží, pak kupní cena Kupní smlouvy č. 201800547 ve výši 20.500.000,- Kč je velice nehospodárným výdajem SML. Lze i říci, že by jej SML za dané příslušenství autobusového nádraží „zaplatil dvakrát“.

Příslušenství autobusového nádraží totiž bylo dle stavebního povolení, kolaudačního rozhodnutí a Smlouvy o výpůjčce, správě a obstarání údržby č. j. 2530/9/95/324 vybudováno na náklady SML stavebníkem SML. SML za vybudování příslušenství autobusového nádraží v roce 1994 dle účetní evidence SML zaplatilo přibližně 36.000.000,- Kč.

Pro úplnost je pak třeba uvést, že Kupní smlouva č. 201800547 a Kupní smlouva č. 201800544 jsou smlouvami na sobě závislými, jak vyplývá mj. z důvodové zprávy k bodu pořadu jednání majetkoprávní operace – odkup budov autobusového nádraží na 3. zasedání zastupitelstva města. Je tedy nutné, aby k nim bylo přistupováno rovnocenně; ukončení jedné smlouvy znamená nutnost ukončení i druhé smlouvy.

Odstoupením od Kupní smlouvy č. 201800547 a Kupní smlouvy č. 201800544 dostojí SML své povinnosti péče řádného hospodáře, neboť obě kupní smlouvy obsahují nepravdivá prohlášení prodávajících ohledně předmětu koupě a jsou pro SML značně nevýhodné.

Seznam podkladů ze kterých se vycházelo při zpracování materiálu

1. Dopis ANL a Ing. Wasserbauera adresovaný primátorovi SML ze dne 3. 4. 2018;
1. Právní stanovisko vypracované Mgr. Janou Zwyrtek Hamplovou, advokátkou dne 24. 4. 2018;
2. Stavební povolení OD 440/94-Ve ze dne 21. 3. 1994;
3. Kolaudační rozhodnutí ze dne 25. 8. 1995;
4. Smlouva o výpůjčce, správě a obstarání údržby č. j. 2530/9/95/324 uzavřené dne 4. 9. 1995 mezi Městem Liberec a Československou automobilovou dopravou st. p.;
5. Kupní smlouva mezi ČSAD a ANL ze dne 25. 5. 2007
6. Směnná smlouva reg. č. 2500/05/0080 ze dne 23. 1. 2007 mezi SML a ČSAD včetně znaleckého posudku Ing. Jiřího Technika č. 1841-045/06
7. Smlouva o zřízení věcného břemene reg. č. 2511/05/0139 ze dne 9. 11. 2006;
8. Informace o plánované rekonstrukci tunelu na silnici I/35 v Liberci;
9. Znalecký posudek č. 274-5/2018 vypracovaný Ing. Filipem Pořízem;
10. Kupní smlouva uzavřená dne 31. 12. 2014 mezi společnostmi FinReal Liberec, a.s. jako prodávající a Ing. Petrem Wasserbauerem;
11. Oznámení o zahájení řízení č. j. SUSD/7120/060858/18 o odstranění nepovolené stavby zed ne 17. 3. 2018;
12. Znalecký posudek č. 03773 – 0058/2017 vypracovaný Ing. Petr Pavlatou, soudním znalcem dne 6. 6. 2017;
13. Znalecký posudek č. 9747-227-2017 vypracovaný dne 7. 6. 2017 Ing. Zdeňkem Tomíčkem, znalcem z oboru ekonomika;
14. Důvodová zpráva k bodu pořadu jednání majetkoprávní operace – odkup budov autobusového nádraží na 3. zasedání zastupitelstva města.

Přílohy: