

M Ě S T S K Á Č Á S T P R A H A 1

Materiál pro zastupitelstvo číslo: BJ2014/2052

**Zastupitelstvo městské části
35. zasedání
dne 16.09.2014**

Pořadí v programu: **32**

Správa domů Na Poříčí 1933/36 a 1934/38 dle Smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitostí ze dne 26.01.1996 a hospodaření s tímto majetkem svěřeným do správy MČ P1 - návrh ukončení této smlouvy

zpracoval: Spolek Vlastní bydlení v Praze 1
občanské sdružení

předkládá: Mgr. Filip Pospíšil, PhD.
člen ZMČ P1



M Ě S T S K Á Č Á S T P R A H A 1

Zastupitelstvo městské části 35. zasedání dne 16.09.2014

Návrh usnesení:

Správa domů Na Poříčí 1933/36 a 1934/38 dle Smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitostí ze dne 26.01.1996 a hospodaření s tímto majetkem svěřeným do správy MČ P1 - návrh ukončení této smlouvy

- 1) bere na vědomí
důvodovou zprávu tohoto materiálu
- 2) si vyhrazuje
v souladu s ustanovením § 84 odst. 4 zákona o obcích rozhodnout o
Smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitostí ze dne 26.01.1996 s
firmou EP-SC s.r.o.
- 3) ukládá
ukončit Smlouvu o správě, údržbě a opravách nemovitostí ze dne
26.01.1996 s firmou EP-SC s.r.o.

3.1

Zodpovídá: Rada městské části Praha 1
Termín: 23.09.2014

Obsah:

1. návrh usnesení
2. Důvodová zpráva

Důvodová zpráva

Výchozí situace

Domy č.p. 1933 a 1934 stojící na pozemcích parc. Č. 214 a 215, vše k.ú. Nové Město, ul. Na Poříčí 36 a 38, Praha 1, jsou ve výlučném vlastnictví hl. m. Prahy a jsou v souladu s ustanovením § 19 zákona č. 131/2000 Sb. svěřeny do správy Městské části Praha 1.

27.10.1995 → protokolární převzetí správy výše uvedených domů ACCT, s.r.o., dopis nájemníkům.

22.1.1996 → u96_0024 usnesení 3. zasedání Obvodní rady Městské části Praha 1 rada rozhodla svěřit správu domů č.p. 1933, Na Poříčí 36 a č.p. 1934, Na Poříčí 38, v rozporu se zákonem o veřejných zakázkách 199/1994 Sb. předem vybranému zájemci firmě ACCT s.r.o.

26.1.1996 → Ing. Ďuričko za ACCT s.r.o. a starosta Prahy 1 Ing. Bürgermeister podepisují Smlouvu o správě, údržbě a opravách nemovitostí 1933/1934 Na Poříčí, Praha 1 (dále jen smlouva96) na 30 let. Tato smlouva byla posléze změněna dodatkem č. 1 (27.1.2000) a dodatkem č. 2 (30.4.2009).

04.12.2007 → převod obchodních podílů ACCT ing. Ďuričky a spol. na JUDr. Ziku a spol. (+ JUDr. Alice Tobková + Martin Urban).

01.08.2013 → převod obchodních podílů na GNILLOR HOLDING LIMITED se sídlem Nicosia, Kyperská republika.

Obchodní firma správce (dále jen Správce) od **07.11.2008** nese název EP-SC s.r.o.

Důvod předložení

Na 25. zasedání ZMČ dne 18.06.2013 byla v rámci bodu č. 13 **Revokace části UZ10_0476** zastupiteli otevřena otázka Smlouvy96. 16x (viz stenozáznam) se jednotliví zastupitelé napříč politickým spektrem vyslovují pro ukončení této pro Prahu 1 nevýhodné smlouvy a vyzývají starostu, aby okamžitě konal. **15.07.2013** JUDr. Petříček konstatoval v zastoupení MČP1 absolutní neplatnost Smlouvy96 a vyzval EP-SC s.r.o., aby bez zbytečného odkladu, nejpozději do 14.08.2013 tato společnost ukončila činnost a předala všechny vztahy, výkony a činnosti Městské části Praha 1. **06.08.2013** RMČP1 v rozporu se stanoviskem a doporučením JUDr. Solila „*nečekat a nechat okamžitě na rozhodnutí soudu vyjádření k platnosti či neplatnosti smlouvy96*“ ukládá UR13_1120 zajištění „*nezávislého*“ právního posudku ve věci neplatnosti této smlouvy. V rozporu s tímto posudkem JUDr. Helmové (byl předložen pozdě) je předkladatelem bodu BJ2013/2221 na 27ZMČ Tomášem Macháčkem UZ13_0518 na základě nepravdivých, účelových a zavádějících podkladů znovu potvrzeno UZ10_0476 ze 16.03.2010 a odvolána plná moc JUDr. Liboru Petříčkovi ze dne 31.10.2012.

Na tomto 27ZMČ **17.10.2013** přednesli členové Spolku (občanského sdružení) vlastní bydlení v Praze 1 (dále jen SVBP1) v souladu se závěry 25ZMČ své ekonomické, právní a faktické hodnocení této smlouvy a předali jej všem zastupitelům rovněž písemně. Členové SVBP1, obyvatelé bytů v domě Na Poříčí 38/1934, tak veřejně poukázali na klientelistické zájmy konkrétní společnosti a její přímé propojení s některými úředníky a politiky Městské části Praha 1. Výsledkem jejich občanského postoje (statečnosti) je okamžitý útok ze strany Správce a vedoucí OTMS ing. Tomíčkové, která s „*péčí řádného hospodáře*“, předložila návrh na selektivní lustraci nepohodlných nájemníků a odejmutí práva k užívání jejich bytů 44RMČ Praha 1 10.12.2013.

V lednu 2014 SVBP1 jsme podali prostřednictvím instituce DOPIŠY RADĚ návrh na ukončení Smlouvy 96 s rozsáhlým zdůvodněním proč by se tak mělo stát (příloha).

Následovala řada dalších podání k rukám starosty, tajemníka atd. Použili jsme také opakovaně institut interpelace, oslovili jsme opakovaně (písemně) také přímo zastupitele.

Dnes je tedy jeden každý zastupitel v této věci dostatečně osobně informován a orientován, tak, aby se mohl rozhodnout hlasováním pro ukončení smlouvy či pro pokračování „plenění veřejných prostředků“ MČP1 prostřednictvím Smlouvy96.

S ohledem na závažnost skutečností, které svědčí o nakládání s majetkem Městské části v rozporu se zákonem a v rozporu se zásadou hospodárnosti a také s ohledem na to, že Rada městské části Praha 1 otálí a v této věci nekoná, jsme se rozhodli a žádali o předložení příslušného materiálu na zastupitelstvo, bohužel neúspěšně.

Protože jsme neuspěli, požádali jsme v souladu s jednacím řádem zastupitelstva pana Filipa Pospíšila, aby tento materiál na 35ZMČ předložil. Již na 25ZMČ totiž přesně vystihl podstatu věci „...MČP1 přišla o značné finanční prostředky, protože nebyla schopna hájit své finanční zájmy, ale navíc nevyvíjela svůj další zájem a to je péče o správu domu, která měla být řádně vykonávána“.

Tento návrh vychází z toho, že dochází k pokračování značné škody na úkor MČ Praha 1 na základě smluvně potvrzeného předražení správy obou předmětných domů dodatkem č. 2 ke Smlouvě 96 v roce 2009.

Pro připomenutí několik čísel – MČP1 platí za jednotku (byt či NP) **Pragocongressu s.r.o. 175 Kč/měs.** V obou předmětných domech dle údajů Správce 2014 platí městská část **EP-SC s.r.o 16 506 Kč/měs.** za jednotku! (Správce přitom vykazuje 1100 m² bytů neobsazených). Kumulativně jde tedy cca o **100 násobné předražení**, což představuje **deset tisíc %!**

Pokud tedy auditor (příloha) přičítá tento „obchod“ selhání vnitřních kontrolních mechanismů MČP1 při uzavírání Smlouvy 96 a dodatku č. 2., dnes se nepochybně jedná rovněž o selhání vnitřních kontrolních mechanismů, protože odklánění veřejných finančních prostředků na účet EP-SC s.r.o. pokračuje nerušeně dále tempem více než 600 000 Kč/měs. Může tedy každým okamžikem dojít k absurdní situaci, že zakladatelé tohoto „byznysu“ budou nepostižitelní zatímco dnešní politická reprezentace bude odpovědná za to, že neodstranila tento nepoctivý obchodní vztah k narůstající škodě MČP1.

MČP1 nemá tedy žádný rozumný důvod k pokračování v této smlouvě, která je v rozporu s dobrými mravy, je obchodním vztahem, který je v rozporu se zásadami poctivého obchodního styku a neměl by tedy požívat právní ochrany. Předseda FV MUDr. Votoček v závěru své zprávy (příloha) považuje setrvání v tomto smluvním vztahu, *jako přičící se zdravému rozumu, protože je v rozporu s povinností nakládat se svěřeným majetkem s péčí řádného hospodáře a přičí se tak také dobrým mravům.* Jsou zde rovněž jasné znaky propojení úředníků a politiků MČP1 se spřátelenou firmou, tak, jak je popsala zpráva BIS.

Proto navrhujeme okamžité ukončení smlouvy96 RMČ Praha 1 viz návrh usnesení.

Na str. 3 této DZ připojujeme několik poznámek (návrhů) našeho právníka k optimálnímu ukončení smlouvy96 ze strany MČP1.

SVBP1 v.r.

Neodpovídá zákonu, je-li veškerý výnos z daných nemovitostí poukazován správci, který odvádí městské části jen určitou paušální částku tak, že ovšem převažující (a to i dosti výrazná) část tohoto výnosu z pronájmu majetku městské části zůstává správci (a městské části náleží jen menší část!). Takovéto nakládání s majetkem města (městské části) je rozporné s § 35 odst. 1 zákona č. 131/2001 Sb., o hlavním městě Praze, neboť s majetkem není nakládáno hospodárně a v souladu se zájmy města (městské části).

Též je třeba upozornit na to, že není správná praxe, kdy správce uzavírá nájemní smlouvy a činí další právní jednání týkající se nájmu. Přenesení tohoto právního jednání na jinou osobu odporuje zákonu, neboť kompetence rady městské části (mj. uzavírání, změna či vypovídání nájemních smluv) nelze přenášet na jiný subjekt. K tomuto existuje obsáhlá soudní judikatura, např. v rozsudku Nejvyššího soudu sp. zn. 26 Cdo 3587/2010 se uvádí, že „rada městské části nemůže platně převést své pravomoci v oblasti samostatné působnosti (konkrétně v oblasti správy bytového fondu) na jiný orgán“ nebo subjekt, jestliže to zákon nepřipouští (což zde nepřipouští).

K tomuto lze též doplnit odkaz na nález Ústavního soudu ze dne 20. 6. 2012, sp. zn. IV. ÚS 1167/11, jehož právní věty zní: **„Obec, jakožto územní společenství občanů majících právo na samosprávu (článek 100 odst. 1 Ústavy ČR) a veřejnoprávní korporace (článek 101 odst. 3 Ústavy ČR), je povinna hospodařit s majetkem prostřednictvím svých volených orgánů tak, aby zjevně pochybným charakterem tohoto hospodaření nebyla podlamována důvěra občanů ve správu ve prospěch obce. Vymkne-li se správa obce z těchto ústavních mantinelů, nelze jí přiznat soudní ochranu.“**

Rada MČ svým usnesením číslo UR13_1120 ze dne uložila vypracování ještě dalšího právního posudku ve věci platnosti výše uvedené smlouvy.

Výsledkem je, že proti sobě stojí různé, v některých momentech až protichůdné názory a návrhy. Konečným arbitrem v takovém případě je samozřejmě příslušný soud.

Konstatování neplatnosti (je-li smlouva v rozporu s dobrými mravy, nahlíží se na ní, jako když neexistuje) samo o sobě však nezakládá spor. Hypotetickou žalobu na určení platnosti smlouvy by soud okamžitě zamítl, neboť platí zásada, že tzv. žaloby na určení nelze projednat, lze-li ve stejné věci podat žalobu na plnění.

To znamená, že protistrana (EP-SC) může podat žalobu o peníze ("ušlý zisk") a soud pak bude posuzovat jako předběžnou otázku, zda „správcovská“ smlouva je platná či nikoli.

Navrhuje se, aby se MČ ujmula vlastnických práv, přesměrovala finanční toky na své účty, převzala protokolárně správu obou domů atd. protistrana buď nechá věc být nebo podá žalobu proti MČP1

Šlo by o žalobu na úhradu ušlého zisku. V takové žalobě bude muset protistrana tvrdit a prokázat, že „správcovská smlouva“ je platná a účinná a dále, že zisk, který si nárokuje, je zákonný a spravedlivý. Důkazní břemeno bude na nich.

Z hlediska péče řádného hospodáře je tato varianta pro Radu městské části Praha 1 nesrovnatelně výhodnější ve všech směrech.



1

Na Poříčí 1934/38 110 00 Praha 1- IČ: 22765875 – banka: 2800235122/2010

V Praze dne 26.01.2014

**Rada Městské části Praha 1,
115 68 Praha 1 Vodičkova 18
oddělení OVO
Valíčková Vladimíra Bc., vedoucí**

Věc: DOPISY RADĚ

Návrh na ukončení Smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitostí domů č.p. 1933 a 1934 v Praze 1 Na poříčí 36 a 38 ze dne 26.1.1996 (dále jen smlouva 96)

Již v úvodu je třeba si položit otázky KDO, PROČ A JAK by měl realizovat tento návrh.

Vážená rado, vážené dámy a pánové,

„Městská část Praha 1 přišla o značné finanční prostředky, protože nebyla schopna hájit své finanční zájmy, ale navíc nevytvářela svůj další zájem a tím je péče o správu domů“.

To jsou slova pana zastupitele Pospíšila na 25ZMCP1, se kterými lze bezesbytku souhlasit. My, dlouholetí nájemníci (20 let a více) domu Na Poříčí 1934/38 jsme hluboce a dlouhodobě nespokojeni se způsobem spravování domu na základě výše uvedené smlouvy, a proto po sedmi letech znovu navrhujeme její okamžité ukončení (příloha 1).

Rada svým usnesením U96_0024 na 3. Zasedání Obvodní rady městské části rozhodla svěřit správu předmětných domů firmě ACCT s.r.o.

Rada svým usnesením UR09_0386 schválila na 17. Schůzi dne 20.04.2009 dodatek č. 2 k výše uvedené smlouvě.

Současná rada, tedy Vy, můžete svým rozhodnutím tuto smlouvu právoplatně ukončit.

V diskusi k bodu 13. na 25ZMCP1 zaznělo z úst zastupitelů a zastupitelek celkem 16 hlasů požadujících ukončení smlouvy 96 a vyzývali starostu „ke konání“.



Na Pořiči 1934/38 110 00 Praha 1- IČ: 22765875 – banka: 2800235122/2010

Právoplatně konat v tomto smyslu však může pouze RMČP1 ve sboru. Je však samozřejmě příznivé, že máte takovou výraznou podporu napříč politickým spektrem, ale vyplývá z toho také závazek jednat po zralé úvaze neprodleně.

PROČ? DŮVODY PROČ BY SE TAK MĚLO STÁT

- a) jako následek uzavření dodatku č. 2 v roce 2009 vzniká škoda na straně MČP1 a identické bezdůvodné obohacení na straně EP-SC, správce domů. Vyčíslení této škody→bezdůvodného obohacení (příloha 2) **36 739 127,- Kč** s ohledem na vývoj nájemného za 57 měsíců dokládá, že obvyklé označení nevýhodnost je pro tento případ nevhodné a slabé. To znásobuje skutečnost, že se jedná pouze o správu dvou nemovitostí. Správa nemovitosti jako služba je totiž předražená ve srovnání s firmou PRAGOCONGRESS **116,5x**. Poškozená je nejen obec Praha 1 ale souběžně i nájemníci. Např. Zafranovičovi platí roční nájem 302 700,- Kč (příloha 3). V souladu s dodatkem pak platí Praze 1 ročně 22 140,- Kč a správci domu 280 300,- Kč/rok – tyto peníze jsou však nenávratně ztraceny. Dle dodatku č. 2 totiž správce nemá povinnost tyto prostředky investovat do nemovitosti a také tak nečiní. Není proto divu, že nájemníci se rozhodli požádat Prahu 1 o privatizaci svých bytů a chtějí se o svůj dům, jeho údržbu a opravy starat sami.
- b) od 01.10.2002 od zavedení tzv. paušálních plateb, přichází MČ Praha 1 o značné peněžní prostředky ročně tím, že ponechává výběr nájemného v režii správce a přijímá pouze paušální částku za správu. Ve smlouvě nejsou žádné nástroje, aby MČ mohla jednat „s péčí řádného hospodáře“ – nemá přehled o účetnictví, o příjmech a výdajích. Dodatek č. 2 pak tyto poměry ještě fixuje a smluvně potvrzuje do roku 2026.
- c) smlouva96 na 30 let přechází spolu s obchodními podíly 2x na jiné majitele. Poprvé rok před přejmenováním firmy 04.12.2007 a podruhé 01.08.2013. Ve druhém případě navíc správce ani tuto skutečnost neoznamuje, dokonce ji úmyslně zamlčuje. Je minimálně sporné, jestli při těchto přesunech byla řádně převzata smlouva na dobu určitou, jestli neměl být uplatněn zákon o veřejných zakázkách.
- d) jednatelé firmy, případně jejich zástupci, od 01.08.2013 do konce roku 2013 bombardují pana starostu rozsáhlou korespondencí v níž napadají nájemníky domu 1934, kontrolují je a lustrují jejich majetkové poměry a nájemní smlouvy v odvetě, jak sami uvádějí, za to, že žádali v rámci zákona a vnitřních pravidel městské části o privatizaci svých bytů. K tomu nesmyslně zneužívají interpelace zastupitelky Klasnové a závěru roku se jejich názory, stížnosti a fabulace na účet nájemníků objevují i na policii ČR ve věci SMS zprávy, která se znelíbila JUDr. Zikovi tak, že poskytl policii celý elaborát s historií firmy a obviňováním nájemníků. Tato šikana a pronásledování nájemníků správcem vrcholí v závěru roku:
→ osobní lustraci nájemníků firmou SCHWARZ s.r.o. v místě bydliště i na venkově, která dělá pro Prahu 1 veřejné zakázky. Vošahlík a Melichárek se vykazují plnou mocí bez datumu s razítkem městské části. Firma dle rejstříku nemá pro tuto činnost licenci.



Na Poříčí 1934/38 110 00 Praha 1- IČ: 22765875 – banka: 2800235122/2010

→ 10.12.2013 předkládá správce prostřednictvím ing. Tomíčkové materiál na radu, kde žádá a domáhá se povolení, aby si to mohl s nájemníky vyřídit vypovězením jejich nájemních smluv na základě svých „lustrací“, jak to sám nazývá, s tím, že „lustrace“ dále pokračují. Rada, její členové, jak víte, se jednomyslně zdrželi hlasování ve všech navržených bodech.

→ těsně před vánocemi zasílá JUDr. Zika manželům Urbanovým (byt 12) Oznámení o zvýšení nájemného bez souhlasu vlastníka v rozporu s jejich nájemní smlouvou, smlouvou 96 a zákonem.

Domníváme se, že všechny tři tyto ataky správce, uvedené ve třech předchozích odstavcích jsou hrubým porušením vlastní smlouvy 96, že diskvalifikují správce pro další výkon jeho činnosti a spolu s dalšími argumenty zejména pak ekonomickými parametry smlouvy o správě ve znění dodatku č. 2 s extrémně nadsazenou výší „odměny“ správce viz výše jsou dostatečným důvodem k ukončení Smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitosti.

Retrospektiva důkazů jednotlivě a ve svém souhrnu umožňuje následující

shrnutí

Jednání zástupců MČP1 při uzavírání smlouvy v roce 1996 je již promlčeno. Není ani zřejmé, proč nebylo v roce 1996 provedeno řádné výběrové řízení na tuto službu a byla uzavřena smlouva s jediným, předem vybraným zájemcem.

Citovaná smlouva je pro MČ Praha 1 výrazně nevýhodná a pakliže byla uzavřena v roce 1996, při uzavírání jejího dodatku v dubnu 2009 měla být přezkoumána a vyhodnocena a pravděpodobně i provedeno řádné výběrové řízení. Naopak, uzavření dodatku 2 znamenalo další poškození → předkladatelka zakryla nesrovnalosti a rada schválila smlouvu, resp. dodatek, který je nezákonný, není uzavřen „s péčí řádného hospodáře“ a ve svém důsledku poškozuje její finanční zájmy. Tato situace přetrvává dodnes. S ohledem na letitou praxi měli zástupci MČ P1 zhodnotit objem vynaložených prostředků na tuto službu a vyhlásit výběrové řízení.

Fakta hovoří jasně – vyčíslená škoda → bezdůvodné obohacení padá na vrub dnešních jednatelů firmy EP-SC s.r.o.. Prvním jejich počinem po převodu obchodních podílů od Ďuričky a spol. 4.12.2007 bylo, že paušální platbu na účet městské části za rok 2008 dle smlouvy 96 ponížili o polovinu (1 800 000). V listopadu 2008 se přejmenovali z ACCT na EP-SC a poté zinscenovali a prosadili se svými kontakty na Praze 1 dodatek č. 2 s výše uvedenými a v příloze 2 vyčíslenými následky. Následně Smlouva 96 ve znění dodatku č. 2 byla „vyložena“ jako smlouva nájemní s nepříznivými důsledky pro vlastníka a nájemníky bytů. S odkazy na tento účelový a zločinný výklad jsou zastupitelstvu, starostovi a místostarostům předkládána tvrzení o tom, že smlouvu nelze vypovědět, že *objekt je pronajat jako celek*, a že tudíž je MČ Praha 1 zásadně omezena ve svých právech vlastníka.



Na Poříčí 1934/38 110 00 Praha 1- IČ: 22765875 – banka: 2800235122/2010

Po prodeji svých obchodních podílů 01.08.2013 někomu na Kypr je novým evergreenem jednatelů EP-SC „zhodnocení“ domu 1933/36 Na Poříčí kolem 30 miliónů Kč. I zde však fakta v rozporu s tím hovoří jasně: Necelé dva roky před zahájením stavby plánuje budoucí stavebník ACCT investice do rekonstrukce domu Na Poříčí 36 ve výši 12-14 mil. Kč. Následně zhotovitel RP-servis inzeruje tuto stavbu s inv. náklady 14 mil. Kč. Srovnatelná předchozí rekonstrukce objektu 1934 včetně fasády obou domů a překrytí střechy obou domů stála v roce 1992 Českou typografií 15,5 mil. Kč. Tedy předmětná rekonstrukce byla očividně pořízena pouze za 14 mil. Kč. S ohledem na výslovné prohlášení správce, že rekonstrukce domu 1936 byla řádně provedena a veškeré závazky vlastníka vůči správci z titulu závazku dle čl. V. Smlouvy byly vypořádány, lze vyčíslit investiční angažovanost správce následovně: 14 mil.:2=7 mil. Kč. MČP1 investovala na rekonstrukci tohoto domu ještě o 5 mil. více (12 mil.), neboť správce si nechal proplatit rekonstrukci NP pro banku – důkaz dodatek č. 2.

Uvedené hodnocení právních aktů a dalších listinných důkazů ústí v následující

Závěr

„Hospodaření“ současných jednatelů fy EP-SC na majetku městské části v souladu s dodatkem č. 2 na úkor MČ Praha 1 a nájemníků za 57 měsíců stálo desítky miliónů Kč. Jejich „péče“ o správu, údržbu a opravy předmětných domů je znát na první pohled. Široko daleko v okolí nestojí horší barabizny a chystaná sláva při otevření Florentina hrozí ostudou pro městskou část. To je vizitka činnosti EP-SC a OTMS. EP-SC prostřednictvím svých jednatelů hrubě porušuje svou smlouvu o správě a napadá kmenové dlouholeté nájemníky a občany Praha 1, protože na jejich hříchy upozornili. Z toho plyne doporučení pro Radu městské části Praha 1: **přípravit materiál do rady a ukončit Smlouvu o správě, údržbě a opravách nemovitostí ze dne 26.01.1996.**

To je prozíravý čin „řádného hospodáře“ a bude tak vždy v budoucnu vykládán. Ukončení Smlouvy96 také eliminuje možnou eskalaci kauzy obou těchto domů před volbami, jak se stalo v červenci před čtyřmi roky – protože předražení odměny za správu je skutečně do očí bijící na první pohled. Je iluzorní, že by EP-SC snad mohla uspět se svými vymyšlenými nároky na kompenzace a už vůbec ne před soudem. Tomu se EP-SC bude vyhýbat jako čert kříži, je totiž zvyklá jednat pouze se „spřízněnými dušemi“. Ze smlouvy má nárok na 10% do roku 2026, to je nejhorší varianta. Zaplatit 9 mil. a získat 90 mil. je však dobrý obchod. Naproti tomu pokračování ve smlouvě je neúnosné a neudržitelné riziko. Již za leden 2014 bude mít Praha 1 škodu nejméně 626 623,- Kč a EP-SC bezdůvodné obohacení ve stejné výši, a tak to bude každý měsíc až do ukončení tohoto nepoctivého závazkového vztahu. Přehled nájemného obou domů, poskytnutých po letech OTMS počátkem roku (příloha 3) tento výpočet ještě navyšuje a to zde ještě vykazuje 6 neobsazených bytů! To jen dokazuje, že naše výpočty jsou velmi střízlivé a relevantní.



Máme výborné reference na fy PRAGOCONGRESS. Ať již rozhodnete o ukončení předmětné smlouvy dohodou, odstoupením či výpovědí pro závažné porušení smlouvy a etických pravidel, domníváme se, že tato firma je okamžitě a kvalifikovaně schopna protokolárně převzít správu domů a příslušné nájemní smlouvy. Určitě by vzala pod svá křídla ještě dva další domy a při respektování zákona o veřejných zakázkách je jí možné oslovit přímo vzhledem k předpokládané hodnotě služby. To bychom si po 18 letech příkoří a soužití se současným správcem a jeho předchůdcem velmi přáli a legitimně Vám znovu doporučujeme ukončení této smlouvy.

Nabízíme spolupráci při přípravě materiálu a zpracování případné analýzy před rozhodnutím rady. Příložený chronologický přehled právních aktů a listinných důkazů je pouze zlomkem našeho archivu.

Toto podání bylo zpracováno se snahou přispět k optimálnímu vyřízení věci a tím je bezpochyby ukončení tohoto nepoctivého závazkového vztahu a s tím spojené devastace nemovitého majetku Městské části Praha 1.

Jonssonovi

Vandasovi

Pařízkovi

Divišovi

Frank

Zafranovičovi

Urbanovi

Vodičkovi

[Handwritten signatures and notes]
V ZAHRA NIČI - PODEP IŠE POZD ĚŠI

MIMO REPUBLIKU - PODEP IŠE POZD ĚŠI

Oddělení kontroly a stížností

Městská část Praha 1

Podnět

Plnění správcovských povinností firmy AACT

Podatelna	Podatelna
ČDZ:	ČDZ:
22-06-2007	PŘÍLOHA 1
67784/04	SKZ/Pr:
117	SKZ/Pr:

19. 6. 2007

Vážení,

jsme znepokojeni vývojem situace ve spravování domu firmou ACCT, která se chová jako vlastník Na Poříčí 38 a je o t. Podle stanoviska námi oslovených právníků jde u domu Na Poříčí 38 o čistě správcovskou smlouvu, která nezavádá žádný nárok na vlastnictví.

- z prvního patra budovy vystěhoval nájemníky a propojil prostory s vedlejší bankou a domem 36, což je v rozporu s bytovým charakterem domu
- před domem do chodníku nechal vysadit nápis ACCT
- na podzim 2006 rozeslal oznámení o zvýšení nájmu od ledna 07 (viz příloha)
- když jsme se odvolali k MČP1 a dovolali se zrušení jeho nařízení, zvýšil neodůvodnitelně částky za topení (nejteplejší zima za 125 let) a teplou vodu (která je nepoužitelně rzivá – můžeme dodat vzorek)
- několik let neopravená střecha způsobila lidem v horních patrech velké a zbytečné nepříjemnosti a promočené a prosolené zdivo budově škodí
- obchody a pizzerie, zřizované ACCT v okolí, tropí v domě nepořádek, jejich zaměstnanci nechápou principy recyklace (nelze jim to vysvětlit, neb nemluví česky, anglicky ani jiným světovým jazykem) nechávají haldy odpadu v našem vchodu 38
- na domě se objevily praskliny, která ACCT ponechává bez povšimnutí
- díky obchodním aktivitám ACCT je dům průchozí, ztrácejí se věci, kola, ve sklepech nelze nechat nic.

domníváme se že investice provedené MČP1 v objektu v minulost jsou pravidelně připočítávány, ačkoliv se vložená suma společnosti několikanásobně vrátila.

Navrhujeme Městské části Praha 1 revidovat a zrušit smlouvu s firmou ACCT o třicetiletém správcovství objektu na Poříčí 38..

S pozdravem,

Nájemníci objektu Na Poříčí 38

Jonssonovi

Vandasovi

Pařízkovi

Divišovi

T. Vodňanský

Urbanovi

Barla Jonsson
Andr. Vandas
→ mírně republiky, podepsán prdeji
Diviš
T. Vodňanský
→ mírně republiky, podepsán prdeji

MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA 1	Podatelna
ÚŘAD MĚSTSKÉ ČÁSTI	ČDZ:
OSBOR	
Došlo:	2 0 -06- 2007
Čj.: ÚMČ P1	
Poč. listů/přil.:	4/0
SZ:	SKZ/Pr.:
	Převzal:

přílohy: - smlouva s ACCT z r. 1996
- oznámení o zvýšení nájmu 2006
- dopis zástupce starosty Petra Burgra 2006

PŘÍLOHA 2

Výpočet - tržby domy 1933 + 1934 Na Pankáči 26 + 38 Praha 1 s ohledem na vývoj nájemného (01.04.2009 - 31.12.2013) 57 měsíců

	Kč/m2	byty+NP/měs.	byty+NP/rok
2009 (9 měs.)	76,02	702 174,-	6 319 566,-
2010 (5)	76,02	702 174,-	3 510 870,-
(7)	84,99	722 804,-	5 059 628,-
2011 (9)	84,99	722 804,-	6 505 236,-
(3)	95,18	746 242,-	2 238 726,-
2012 (11)	95,18	746 242,-	8 208 662,-
(1)	125,00	814 828,-	814 828,-
2013 (12)	125,00	814 828,-	9 777 936,-
Celkové tržby z nájmu bytů a NP (57 měs.)			42 435 452,-
+ rekonstrukce živnobanka			5 031 360,-
mínus platba MČP1 celkem (7030 EUR/měs.)			10 418 460,-
mínus běžná cena správy nemovitosti			309 225,-
škoda MČP1 = bezdůvodné obohacení EP-SC			36 719 127,-
celkové tržby rok 2013			9 777 936,-
mínus platba MČP1			2 193 360,-
mínus cena správy obvyklá (Pragocongress) 175x31x12			65 100,-
škoda MČP1 = bezdůvodné obohacení EP-SC/rok			7 519 476,-
škoda MČP1 = bezdůvodné obohacení EP-SC celkem			126 972 833,-

PŘÍLOHA 3

1933/36	výměra	patro	nájemce	nájem od-do	roční nájemné	poznámka
byt č. 10	183,13	7.NP+8.NP		EP-SC		
byt č. 9	152,28	7.NP+8.NP	Nigel Ramundo-Browne		228 000 Kč	dopis 19.8
byt č. 8	144,77	6.NP		EP-SC (+podnájem)		
byt č. 7	126,1	6.NP	Franz Fischerlehner		???	301 440 Kč předplacení
byt č. 6	144,77	5.NP	Nigel Ramundo-Browne		???	120 000 Kč dopis Vale
byt č. 5	126,1	5.NP		prázdný		
byt č. 4	122,13	4.NP		STRAIGHT 4 U	neurčitá	297 504 Kč UR11_102
byt č. 3	123,65	4.NP		prázdný		UR12_175
byt č. 2	142,41	3.NP		prázdný		UR12_175
byt č. 1	123,69	3.NP	Eric Spencer	do 31.7.2014 (opce)	185 940 Kč	UR11_102
byt č. 11	386,65	2.NP		prázdný		UR13_083
byt č. 12	386,65	2.NP		prázdný		UR13_083
nebyt č. 1	155,32	1.NP		Unicredit	1 500 000 Kč	nájemné c
nebyt č. 2	177,05	1.PP+1.NP	Cafe Club, s.r.o.		611 800 Kč	UR11_025
nebyt č. 3	28,2	1.NP	Mark Pjetri	do 31.12.2021	480 000 Kč	ZASTA 8.2
nebyt č. 4	20,08	1.NP	Mark Pjetri (FLORACREDIT)	do 31.12.2021	0 Kč	podnájem
					3 724 684 Kč	

1934/38	výměra	patro	nájemce	nájem od-do	roční nájemné	poznámka
byt č. 1	386,65	2.NP		prázdný		UR13_083
byt č. 2	140,99	2.NP	Alena Bernardová		neurčitá	321 368 Kč kolaudovaná
byt č. 3	122,2	3.NP	Peter Klokner		neurčitá	183 000 Kč smlouva s
byt č. 4	141,35	3.NP	Libor Oplít		neurčitá	144 000 Kč UR12_037
byt č. 5	124,98	4.NP	Jindra a Jana Divišovi		neurčitá	187 500 Kč
byt č. 6	141,07	4.NP	Pavel a Martina Vandasovi		neurčitá	211 500 Kč
byt č. 7	127,51	5.NP	Antonín Pařízek		neurčitá	191 250 Kč smlouva s
byt č. 8	140,6	5.NP	Lordan Zafranovič		neurčitá	302 700 Kč UR12_136
byt č. 9	127,61	6.NP	Darrel a Pavla Jonssonovi		neurčitá	191 250 Kč fiktivní výr
byt č. 10	139,26	6.NP	Pavel Vodička		neurčitá	208 500 Kč
byt č. 11	86,09	7.NP	Petr Frank		neurčitá	129 000 Kč UR11_111
byt č. 12	225,48	7.NP+8.NP	Jan a Marie Urbanovi		neurčitá	7 764 Kč odbydlivá
nebyt č. 1	39,66	1.NP	VOST Company s.r.o.		neurčitá	694 800 Kč UR11_052
nebyt č. 2	226,88	1.PP+1.NP	LBBW Bank CZ a.s.		1 296 000 Kč	UR13_041
nebyt č. 3	52,93	1.NP	Alena Brichnáčová		neurčitá	540 000 Kč UR11_025
					4 608 632 Kč	

Zpráva o smlouvě s firmou EP-SC ①

V loňském roce ZMČ na dvakrát projednávalo návrh na revokaci usnesení UZ 10_0476, ze dne 16. března 2010, jehož smyslem bylo zařazení domu čp. 1934, Na Poříčí 38 do privatizace. Materiál byl připraven na základě požadavku družstva nájemníků (o.s. Vlastní bydlení na Praze 1), jehož právník připravil rozbor ② smlouvy s firmou ACCT/EP-SC, vycházející z toho, že smlouva je neplatná od samého počátku.

Následně bylo zastupitelstvu přeloženo celkem 6 právních posudků (White & Case ③, NSG Morison ④, Helmová ⑤, Ubr ⑥, emeritní soudce ⑦, Toušek ⑧), které se vyjadřovaly k tomu, zda jde o smlouvu nájemní, správcovskou, nepojmenovanou či úplně jinou, zda byla uzavřena v souladu s tehdy platnými právními předpisy a zda je tedy platná či nikoliv.

Některé právní posudky se vyjadřovaly i k tomu, že je smlouva nemorálně postavená, v neprospěch MČ Praha 1, jiné posudky se až úzkostlivě vyhýbaly hodnocení ekonomických vztahů smlouvou založených a omezovaly se výhradně na otázku její právní platnosti či neplatnosti.

Závěrem bylo usnesení ZMČ č. UZ13_0518, ze dne 17. 10. 2013, které potvrdilo status quo.

Na vypovězení smlouvy JUDr. Petříčkem ⑨ z titulu, že smlouva je neplatná od samého počátku a z tohoto faktu vyplývajícího důsledku, že obě strany by si měly vrátit vzájemně veškerá plnění, která si v průběhu trvání tohoto vztahu poskytly, reagoval jednatel EP-SC dr. Zíka předložením právních posudků ⑩ a ⑪, v nichž hrozí, že v provleklých soudních sporech, které budou následovat, se bude EP-SC domáhat i náhrady škody vzniklé zmařením podnikatelského záměru. V soudním sporu pak bude posuzována i vina toho, kdo smluvní vztah zmařil a z čí viny tedy byla smlouva – dle jeho názoru bezdůvodně - vypovězena.

Smlouvu považujeme v uvedených souvislostech za smlouvu správcovskou a platnou, což bylo potvrzeno i uzavřením dodatku č. 2 ⑫, schváleného usnesením UR09_0386, ze dne 20. dubna 2009, kterým bylo mj. stvrzeno, že obě strany si vyrovnaly veškeré své závazky a k datu podpisu tohoto dodatku nemají vůči sobě žádné pohledávky.

I když je toto hodnocení sporné, bereme ho za základ k dalšímu postupu.

Tedy v hodnocení ekonomiky celého vztahu musíme vycházet ze stavu, který byl v roce 2009 vynulován.

Přesto je nutné se letmo podívat na podmínky, tak jak byly nastaveny od samého počátku, tj. od ledna roku 1996 ⑬⑭.

Ať už se smlouva jmenuje či je chápána jakkoliv, jejím základním účelem byla rekonstrukce domu čp. 1933, Na Poříčí 36 z kancelářských prostor (po České typografii) na byty. Vedlejší dům č.p. 1934, Na poříčí 38 byl rekonstruován před 3 lety a byl čerstvě osídlen nájemníky. Rekonstrukce nákladem 8 – 10.000,- Kč/m², měla být financována výnosem z nájemného z obou domů a měla být ukončena do 30. října 1997, s tím, že po té si obě smluvní strany rozpočítají náklady tak, aby každá hradila 50%.

Krom toho 25 % výnosu nájemného náleží vlastníkově (MČ Praha 1) a 75% správci (ACCT).

V původní ekonomické kalkulaci ⑮⑯, připojené k materiálu do rady v lednu 1996 před schválením smlouvy, bylo zvažováno, že ze 75% výnosu, náležejícího správci, má 10% tvořit odměnu správce, 25% má být určeno na náklady se správou a opravami a za zbývajících 40% má být provedena rekonstrukce a je kalkulováno, že do konce roku 2002 bude splacen i úvěr, který si správce na rekonstrukci vezme. Tato kalkulace (resp. užití podílů z výnosu nájemného) se však do vlastního textu smlouvy nepromítla, takže všechny úvahy o nepřiměřené ceně za správu jsou zcela irelevantní.

Smlouva je uzavřena na 30 let a obsahuje velice podivné ustanovení - pokud bude vypovězena z viny správce – pro neplnění jeho povinností – náleží mu odstupné ve výši 10% výnosu z nájmu až do zbývajících doby předpokládaného konce smluvního vztahu.

25% procentní výnos z nájmu pro MČ Praha 1 se měl odvádět v částce 25,- DEM/m²/měsíc nebytové plochy a 10,- ATS /m²/měsíc. Rozsah nebytové plochy byl v obou domech celkem 1 199,4 m², rozsah bytové plochy byl v obou domech celkem 2 816,7 m². ①③ V roce 1998 provedl správce přes nesouhlas OÚR ①④, ale s vědomím OIN ①⑤ rekonstrukci bytů v 1. patře na nebytové plochy, tak že v této úrovni propojil oba domy

Správce provedl v roce 2005 nad rámec smlouvy a bez předchozího souhlasu vlastníka rekonstrukci prostor pro pobočku Živnobanky, kterou sanoval až v dodatku č. 2. ①⑥.

Podle znaleckého posudku ①⑦ z 8. března 2005, provedeného fou URS Praha, a. s., za účelem vyčíslení **zhodnocení majetku vlastníka**, byla provedena rekonstrukce nákladem 28 milionů Kč, z čehož 17 milionů připadá na dům čp. 1933, Na poříčí 36, který měl být komplexně rekonstruován a 11 milionů na dům čp. 1934, Na poříčí 38, který rekonstruován být neměl (byl rekonstruován v roce 1992).

Dle téhož posudku **náklady na investice** spol. ACCT (údajně bez započtení nákladů na stavební úpravy provedené nájemci bytových a nebytových prostor) činily 31 918 505,- Kč, v následujícím členění:

	Na Poříčí 36	Na Poříčí 38	celkem
stavební práce	25 360 325	2 426 043	27 786 668
projekty, TDI apod.	4 029 337	102 500	4 131 837
Celkem	29 389 962	2 528 543	31 918 505

Obsahem tohoto posudku je i vyčíslení **nákladů na opravu a údržbu** na oba domy. Je provedeno jako 1,5% s celkové hodnoty majetku ročně, která je znaleckým posudkem stanovena na částku 83 068 089 Kč. Je tedy výpočtem stanovena na částku 1 246 021 Kč/ročně. Oproti tomu jsou uvedeny konkrétní údaje za roky 2003 a 2004 (dá se předpokládat, že ostatních letech tomu bylo obdobně), které jsou:

	Na Poříčí 36	Na Poříčí 38	celkem
2003	298 982	706 714	1 005 696
2004	456 318	880 087	1 336 405
celkem	755 301	1 586 801	2 342 102
průměr/rok	377 650	793 400	1 171 051

K posudku je přiložena i velice zajímavá tabulka, na níž je uvedeno obsazení jednotlivých prostor. Kromě sloupce, ukazující skutečnou výměru prostor je vedle další sloupec, který ne nazván „komerční plocha ve smyslu čl. IV, odst. 3 smlouvy, m² u bytů = plocha pokojů“. protože posudek je z roku 2005, musí se vztahovat k odstavci původní smlouvy z roku 1996, kde je ovšem uveden text „*správce zavazuje platit vlastníkovi částku ve výši DEM 25,- /m²/měsíc za správcem spravované plochy v kancelářských a prodejních prostor a ATS 10,- /m²/měsíc za správcem spravované byty tak, aby tato částka zohledňovala vývoj nájemného*“. Tedy nic o tom, že by se mělo platit jen za část prostor. Navíc nájemníkům je účtováno nájemné za plnou plochu.

Npř. byt p. Vandase, plocha 140,5 m², nájemné 17,625,- Kč/měs. (17,625 : 140,5 = 125,44/m²).

Jeví se pravděpodobným, že touto „korekcí“ plateb byla MČ Praha 1 dlouhodobě krácena na svých příjmech. Navíc při rekonstrukci účetnictví zpětně prováděné oddělením nájemného pro zanesení předpisu do systému iDES, jsou uvažované zcela jiné plochy, jejichž původ není zcela zřejmý. Celková nízká plocha nebytových prostor v obou domech vede

k domněnce, že plochy bytů v 2. NP, přeměněných na kancelářské plochy pro banku, nebyly do výpočtu zahrnuty.

	dle MČ	dle posudku ÚRS Praha, a.s.		
	předpis	celková plocha	redukovaná plocha	rozdíl
Na Poříčí 36				
Nebyty	165,0	631,3	434,9	196,4
Byty	1 303,0	1 413,1	1 102,5	310,6
Na Poříčí 38				
Nebyty	176,0	568,1	392,3	175,8
Byty	1 122,0	1 403,6	1 074,4	329,2
celkem	2 766,0	4 016,1	3 004,1	1 012,0

- Výslovné povinnosti, uvedené ve smlouvě správce plnil ledabyle, liknavě nebo vůbec:
- neplatil průběžně dohodnutý podíl z vybraného nájemného, byl až zpětně započítáván proti nákladům
 - nepředával průběžně nájemní smlouvy či jejich dodatky vlastníkovvi k archivaci
 - nežádal leckdy o souhlas se změnou nájemních vztahů
 - dostal právo odepisovat daňově své náklady, ale pak je znovu vykalkuloval vlastníkovvi
 - do 3 měsíců po rekonstrukci měl správce předložit přehled vynaložených nákladů a provést vzájemné vyúčtování. To se stalo se zpožděním 10 let.
 - správce přes rok (08/2006 – 11/2007) neodváděl podíl z výnosu nájemného
 - správce na černo (tj. bez stavebního povolení) a souhlasu vlastníka vystěhoval z prvního patra nájemníky bytů a prostory změnil z bytové funkce na kanceláře (dodatečné stavební povolení ze dne 16. dubna 1999).

V roce 2009 byl podepsán **dodatek č. 2**, který udělal za minulostí tlustou čáru.

Legalizoval i to, že správce bez vědomí vlastníka (resp. souhlas vydal úředník bez projednání v RMČ – to jsme na úrovni argumentace, že když něco podepíše vrátný, je druhá strana v dobré víře, že když to podepsal, tak měl k tomu oprávnění), provedl rekonstrukci prostor pro pobočku Živnobanky, přičemž v rozporu se smlouvou, že náklady na rekonstrukce budou obě strany platit rovným dílem, si z titulu zhodnocení majetku nechal správce proplatit celou částku.

Tento dodatek platbu výnosu z nájmu změnil na paušální platbu v eurech v celkové částce 7030,- €/měsíc. (2.250,- €/měsíc za nebytové plochy v domě Na Poříčí 38 a 2.730,- €/měsíc za nebytové plochy v domě Na Poříčí 36, 820,- €/měsíc za bytové plochy v domě Na Poříčí 38 a 1.230,- €/měsíc za bytové plochy v domě Na Poříčí 36).

Je-li zachován poměr dělení výnosu 25%:75%, pak vychází výnos následovně:

	předpis	celková plocha	tj. na 1 m ²	při kursu 1:26		nájem celkem
				příjem MČ	příjem EP-SC	
Na Poříčí 36						
nebyty	2 730,0	631,3	4,32	112,43	337,30	449,74
byty	1 230,0	1 413,1	0,87	22,63	67,89	90,52
Na Poříčí 38						
nebyty	2 250,0	568,1	3,96	102,97	308,92	411,90
byty	820,0	1 403,6	0,58	15,19	45,57	60,76
celkem	7 030,0	4 016,1	1,75	45,51	136,54	182,05

Přitom nájemníkům je účtováno regulované nájemné v plné výši, tj. 125,- /Kč/m². To může být též důvodem k tomu, proč se správce brání tomu, předat vlastníkovvi kopie nájemních smluv.

Tvrzení v důvodové zprávě, předložené RMČ s návrhem textu dodatku č. 2 dne 20. dubna 2009 o tom, že dojde k navýšení plateb ze strany správce ve prospěch MČ Praha 1, nevyznívá zase až tak přesvědčivě, když je porovnáme 15 měsíční dluh ve výši 3,903,647 Kč započítávaný proti investici na rekonstrukci pobočky Živnobanky proti reálnému výnosu 2,760.013 Kč za stejné období 15 měsíců o 2 roky později (08/2010-11/2011), při respektování možných kursových odchylek. O tom, že vzdor ujišťování došlo ke skutečnému poklesu plateb od správce o 55,3% svědčí i kalkulace z posudku ing Buška ①⑤. RMČ tedy byla v tomto ohledu předkladatelem oklamána.

Přesto i nadále výslovné povinnosti, uvedené ve smlouvě správce plnil ledabyle, liknavě nebo vůbec:

- dosud přes opakované žádosti nepředal vlastníkovvi jednotlivé nájemní smlouvy, jen jejich přehled.
- neprováděl běžné opravy, společné prostory jsou zanedbané
- výtah je starý, poruchový a dle tvrzení nájemníků nebezpečný
- neopravil střechu – až v roce 2011 oznamuje správce vlastníkovvi, že je třeba opravit střechu, která je dlouhodobě vadná – jako následek vad rekonstrukce v roce 1992 a při tom osočuje vlastníka, že mu „vědomě“ podstrčil do správy objekt s vadnou střechou.
- v domě se nemalovalo za celou dobu
- při výrazném snížení komfortu bydlení vlivem bourání objektu České typografie vůbec nehájil zájmy nájemníků – to vedlo k založení o.s. Vlastní bydlení na Praze 1, které vstoupilo v jednání s investorem paláce Florentinum a vymohlo si na něm některé ústupky a materiální kompensace
- v závěru těchto jednání je správce torpédoval a kompensace zmařil, aniž nájemníkům poskytl přiměřenou slevu
- nájemníci jsou správcem šikanováni, snažil se (pokud to obč. zákoník ještě umožňoval), dosáhnout jejich výpovědi
- přes půl roku nedokázal zajistit vyklizení prostor u neplatícího nájemce
- při snaze pronajmout bytovou jednotku synovi jednatele správce ①⑨, nabízí tento, že provede rekonstrukci značně zanedbaného bytu (který měl být dávno rekonstruován a opraven) vlastním nákladem nájemce, aniž bude úhradu této částky požadovat na vlastníkovvi.
- Tím vzniká podezření, že i někteří další nájemci se podíleli na předchozích rekonstrukcích a přesto byla částka posléze požadována na vlastníkovvi.
 - v posudku ①⑦ je citován dodatek smlouvy nájemní smlouvy mezi ACCT a ERGO-SUM,s.r.o., z něhož vyplývá, že nájemce provede rekonstrukci nebytových prostor vlastním nákladem – jehož rozsah není znám.
- podle vlastního tvrzení správce v současnosti provádí výměnu vodoměrů, rekonstrukce výtahu a připravuje opravu střechy – aniž si ke všem těmto akcím vyžádal předem souhlas vlastníka.

Vypovězení smlouvy z důvodů neplnění povinností správce sice vyvolá soudní spor, ale respektování platnosti smlouvy se vyhneme všem komplikacím, rozsáhle komentovaných ve výše uvedených právních posudcích, ale setrávat nadále v tomto smluvním vztahu se jednak přičí zdravému rozumu, jednak je v rozporu s povinností nakládat se svěřeným majetkem s péčí řádného hospodáře a dále se přičí dobrým mravům, tak, jak jsou obecně

chápany. Podle rigorosního sémantického výkladu dodatku č. 2 smlouvy, je výnos nájemného příjmem správce a náklady za správu jsou příjmem vlastníka, ač by tomu mělo být opačně.

Proto se doporučuje smlouvu s EP-SC vypovědět pro neplnění obsahu smlouvy a jejího podstatného porušování ze strany správce, přičemž jako výzvu k nápravě dle čl. VI, odst. 3 lze chápat opakovanou výzvu, aby předložil kopie nájemních smluv, což neučinil dosud. Asi ví proč.

8. června 2014

JV



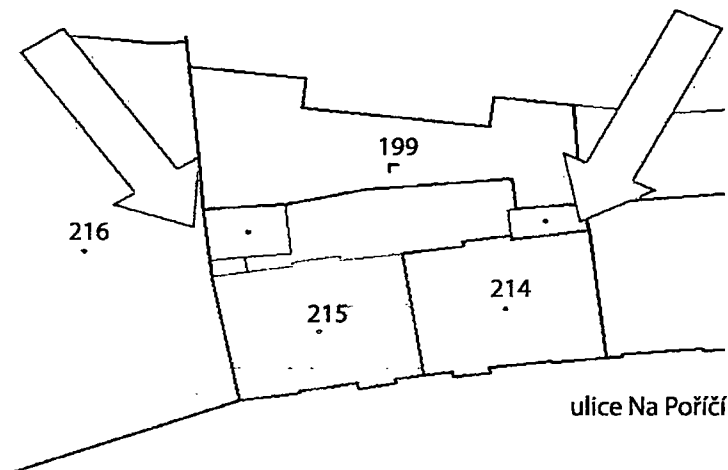
Dům Na Poříčí **38**
Katastrální území: **Nové Město**
Číslo popisné: **1934**
Číslo parcelní: **215**

Dům Na Poříčí **36**
Katastrální území: **Nové Město**
Číslo popisné: **1933**
Číslo parcelní: **214**

NEVÝHODNÉ

V HOSPODAŘENÍ
S NEMOVITOSTMI
V MČ PRAHA 1

...když panuje mezi politickými stranami
ODS a ČSSD
nápadná jednota



Roční příjem z bytových a nebytových prostor, odvod MČ Praha 1 a výnos EP-SC s.r.o. z domů Na Poříčí 38 a 36 v roce 2013

38

36

**Příjem v roce 2013
Dům Na Poříčí 38**

Byty: **2 077 832,-**
Nebytové prostory: **2 530 800,-**
Celkem: 4 608 632,-

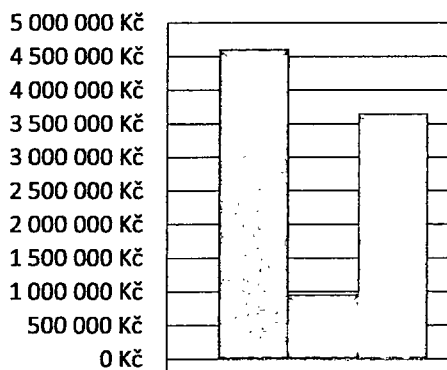
Odvod MČ Praha 1: **957 840,-**
Výnos EP-SC s.r.o.: 3 650 792,-

**Příjem v roce 2013
Dům Na Poříčí 36**

Byty: **1 132 884,-**
Nebytové prostory: **2 591 800,-**
Celkem: 3 724 684,-

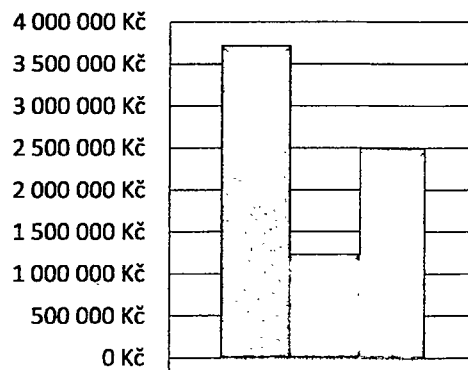
Odvod MČ Praha 1: **1 235 520,-**
Výnos EP-SC s.r.o.: 2 489 164,-

Dům Na Poříčí 38



☐ Příjem z nájemného	4 608 632 Kč
☐ Odvod MČ Praha 1	957 840 Kč
☐ Výnos EP-SC s.r.o.	3 650 792 Kč

Dům Na Poříčí 36



☐ Příjem z nájemného	3 724 684 Kč
☐ Odvod MČ Praha 1	1 235 520 Kč
☐ Výnos EP-SC s.r.o.	2 489 164 Kč



Tab. č.1

Roční příjem z bytových a nebytových prostor, odvod MČ Praha 1 a výnos EP-SC s.r.o. z domů Na Poříčí 38 a 36 v roce 2013 na základě „smlouvy 96“

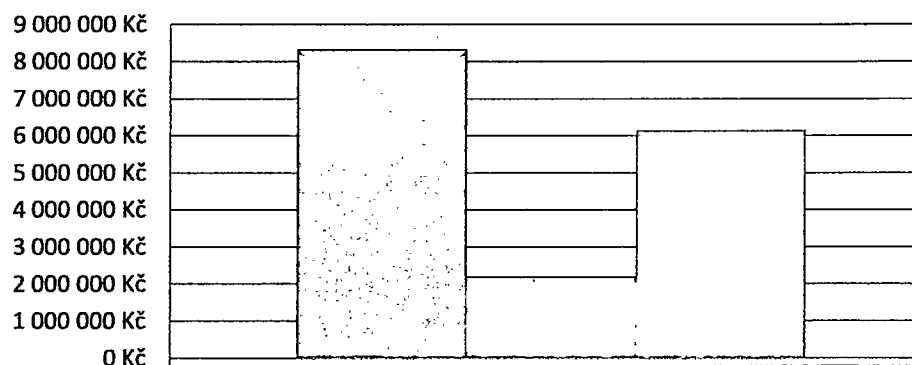
Příjem v roce 2013

Za oba domy Na Poříčí 38 a Na Poříčí 36

Byty: **3 210 716,-**
 Nebytové prostory: **5 122 600,-**
Celkem: 8 333 316,-

Odvod MČ Praha 1: **2 193 360,-**
Výnos EP-SC s.r.o.: 6 139 956,-

Příjem z nájemného, obvod MČ Praha 1 a výnos EP-SC s.r.o. v roce 2013

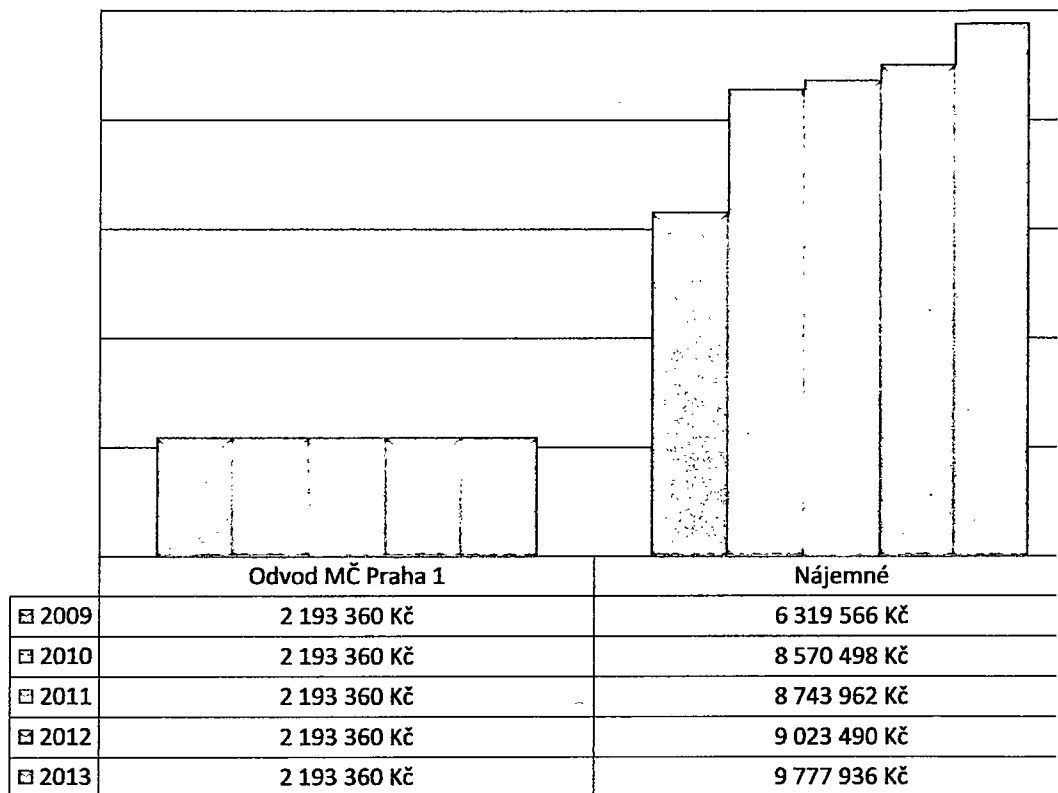


☑ Příjem z nájemného	8 333 316 Kč
☑ Odvod MČ Praha 1	2 193 360 Kč
☑ Výnos EP-SC s.r.o.	6 139 956 Kč

Tab. č. 2

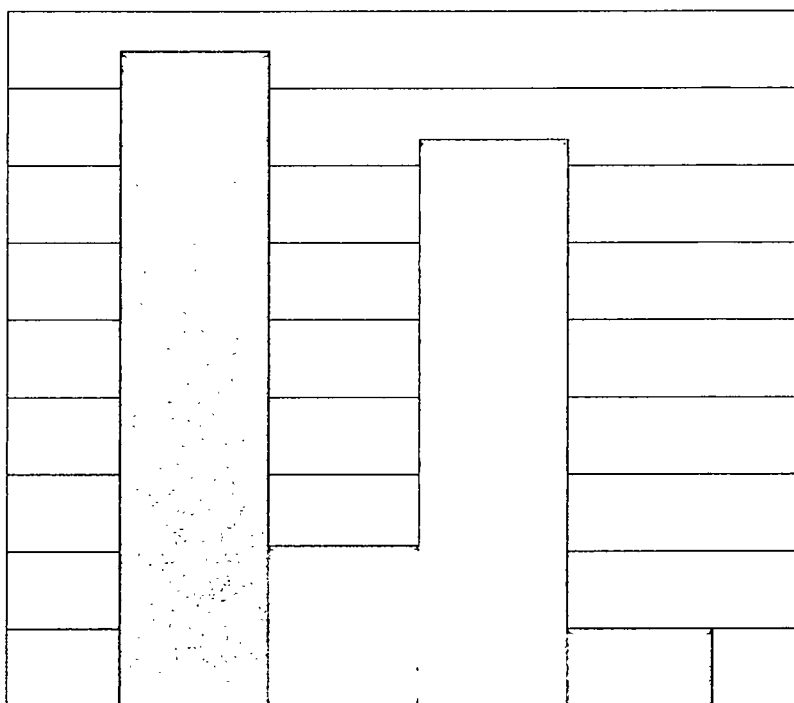
Údaje v tabulce číslo 1 a 2 vycházejí z přehledu nájemních smluv z roku 2013

**Odvody pro MČ Praha 1 a růst nájemného v domech Na Poříčí 38/1934
a 36/1933 v období od 01.04.2009 – 31.12.2013**



Tab. č. 3

**Bilance příjmů a výdajů EP-SC s.r.o. v domech Na Poříčí 38/1934
a 36/1933 v období od 01.04.2009 – 31.12.2013**



	příjmy a výdaje
▣ nájemné celkem	42 435 452 Kč
▣ odvod MČ Praha 1	10 418 460 Kč
▣ výnos EP-SC s.r.o.	36 739 127 Kč
▣ investice MČ Praha 1	5 031 360 Kč



Tab. č. 4

Reálné finanční obraty z domů 36 a 38 v roce 2013

Výše regulovaného nájemného v bytech 125 Kč/m²,
Výše nájemného v nebytových prostorech 609,8 Kč/m²

Aktuální stav

Obsazených bytových prostor	2186,04 m ²	nájemné	3 710 716 Kč/rok
Neobsazených bytových prostor	1106,76 m ²	nájemné	0 Kč/rok
Obsazenost nebytových prostor	700 m ²	nájemné	5 122 600 Kč/rok
Výše nájemného celkem		nájemné	8 833 316 Kč/rok

Odměny správcovským společenstvem

Standardní odměna/výnos za správu v místě a čase obvyklá	61 845 Kč/rok
Odměna/výnos za správu EP-SC s.r.o.	6 139 956 Kč/rok

Výše uvedené výpočty vycházející z údajů správce jsou velmi střízlivé a spíše podhodnocené, přesto však jednoznačně dokládají, že správa těchto domů je ve srovnání s cenou této služby (správy) v místě a čase obvyklé téměř 100x předražena!

Možné finanční obraty z domů 36 a 38 v roce 2013**Předpoklad při plné obsazenosti**

Obsazených bytových prostor	2186,04 m ²	nájemné	3 710 716 Kč/rok
Neobsazených bytových prostor	1106,76 m ²	nájemné	1 660 140 Kč/rok
Obsazenost nebytových prostor	700 m ²	nájemné	5 122 600 Kč/rok
Výše nájemného celkem		nájemné	10 493 456 Kč/rok

Odměny správcovským společenstvem

Standardní odměna/výnos za správu v místě a čase obvyklá	61 845 Kč/rok
Odměna/výnos za správu EP-SC s.r.o.	7 800 096 Kč/rok

V případě plné obsazenosti je správa těchto domů společností EP-SC s.r.o s cenou této služby (správy) v místě a čase obvyklé více jak 126x předražena!

Odhadovaný výnos správy domů od roku 1996 – 2009 na základě „smlouvy 96“ (13 let)

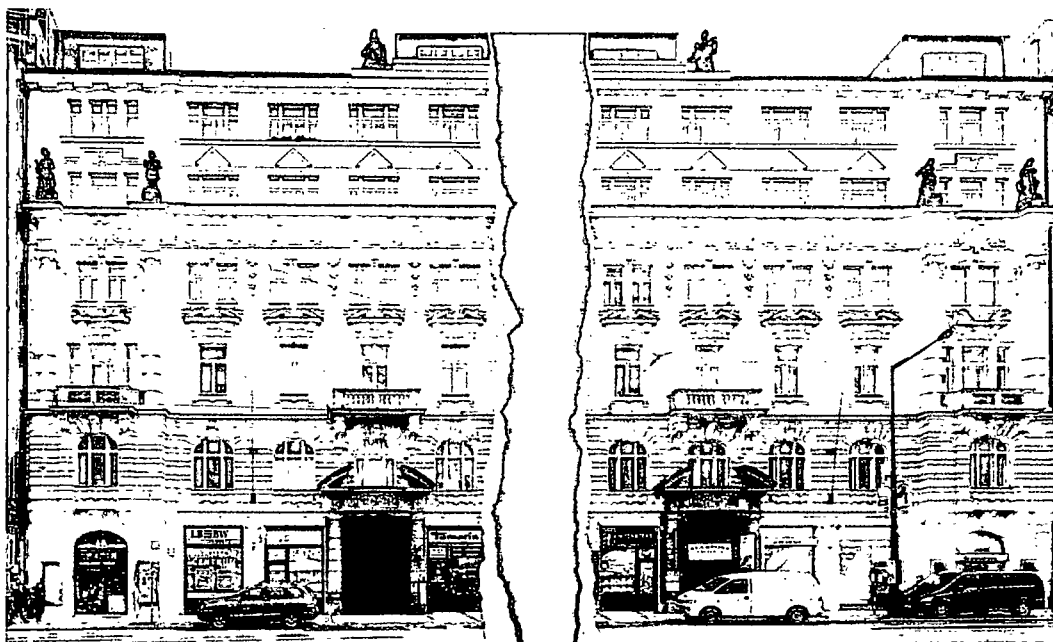
Odhadovaný výnos ACCT s.r.o	50 000 000 Kč
-----------------------------	---------------

Výnos správy od roku 2009 do 31.12.2013

Nájemné	42 435 452 Kč
Odvod MČ Praha 1	10 966 800 Kč
Výnos EP-SC s.r.o.	31 468 652 Kč

Odhad vývoje výnosů správy domů při obsazenosti bytových i nebytový prostor dle roku 2013 od 1.1.2014 do 26.1.2026, (12 let), při stagnaci nájemného 125/m² a ceny Eura 27 Kč/1 Euro na základě „smlouvy 96“

Nájemné	117 335 232 Kč/ 12 let
Odvod MČ Praha 1	26 320 320 Kč/12 let
Výnos EP-SC s.r.o	73 679 472 Kč/12 let



Dům Na Poříčí 38
Katastrální území: **Nové Město**
Číslo popisné: **1934**
Číslo parcelní: **215**
Investice do domu 38: 0,- Kč

Dům Na Poříčí 36
Katastrální území: **Nové Město**
Číslo popisné: **1933**
Číslo parcelní: **214**
Investice do domu 36: 5 031 360 Kč

Celkový předpokládaný výnos společnosti EP-SC s.r.o. od roku 1996 až do roku 2026 (30 let) za dva domy v MČ Praha 1

155 148 124 Kč

Koncem 90. let došlo zprvu **bez stavebního povolení** firmou ACCT (nyní EP-SC) ke změně využití cca 600 m² bytového prostoru (celé 1. patro obou domů – Na Poříčí 36 a 38), fyzicky proveden byl průchod mezi oběma domy na nebytový prostor.

Rozdíl mezi nájemným v bytovém a nebytovém prostoru činí cca 484 Kč/m²/ měsíc ve prospěch ACCT, resp. EP-SC.

Za jeden rok vzniká ztráta pro MČ Prahu 1 na výběru nájemného cca **3 484 800 Kč /rok**, protože EP-SC tuto plochu stále vykazuje jako bytový fond!!!. Tento stav je takto registrován do konce roku 2013. Pokud tato situace bude pokračovat, **celková ztráta v hospodaření obou domů Na Poříčí pro MČ Praha 1** se bude v roce 2026 (konec smlouvy) pohybovat dokonce **okolo ¼ miliardy Kč (!!!)**.

Závěr:

Občané/obyvatelé domu Na Poříčí čp. 1934/38 jasně poukázali na nevýhodnost konkrétní smlouvy s konkrétní správcovskou firmou EP-SC s.r.o., kterou současní jednatelé „koupili“ koncem roku 2007 od pana Bohumíra Ďuričky odsouzeného za úkladnou vraždu. Od 01.08.2013 je daná správcovská firma za velice podezřelých okolností vlastněná GNILLOR HOLDINGS LIMITED se sídlem Nicosia, Kyperská republika.

Obyvatelé bytů ve výše zmíněných domech veřejně poukázali na klientelistické zájmy konkrétní společnosti a přímé propojení s některými úředníky Městské části Prahy 1.

Výsledkem jejich projevu občanského postoje/statečnosti je okamžitý útok ze strany správcovské společnosti, která ihned nechala uživatele bytů lustrovat soukromou detektivní kancelář a veškeré podklady, které získala, okamžitě předala spolu s návrhem usnesení na odejmutí práva užívání k jejich bytům radě MČ Praha 1 10.12.2013.

Nezávislá zpráva o ověření smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitostí v Praze 1

Název zadavatele	Městská část Praha 1 Úřad městské části Praha 1
Sídlo	Vodičkova 681/18, Praha 1, Nové Město
IČ	063410
Předmět ověřovací zakázky	Ověření smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitostí v Praze 1
Standard použitý pro ověřování	Mezinárodní standard pro ověřovací zakázky ISAE 3000
Období	1.1.2011 – 31.8.2013

A. Základní informace

Kritériem hodnocení byly stanoveny právní předpisy platné pro uzavření smlouvy o správě nemovitostí, zejména Obchodní zákoník a dále veřejně dostupné informace o obvyklé ceně za správu nemovitostí dosažené mezi nezávislými účetními jednotkami.

Typem ověření bylo zvoleno ověření poskytující přiměřenou jistotu. Omezení rizika ověřovací zakázky na nulu je dosažitelné či přínosné z hlediska nákladů zřídka v důsledku řady faktorů. Omezili jsme riziko na přijatelnou úroveň, která je nižší než u typu ověření poskytující omezenou jistotu. Při ověřování byla poskytnuta ověřovací stranou prohlášení, u kterých byla vyhodnocena jejich přiměřenost a soulad s ostatními získanými důkazními informacemi a byla posouzeno, zda osoby poskytující tato prohlášení jsou dobře informované o konkrétních záležitostech.

Tato zpráva o ověření smlouvy o správě nemovitostí má jisté omezení jejího použití pro konkrétní uživatele, kterým je Městská část Praha 1 a Úřad městské části Praha 1 a není určena veřejnosti, jako tomu je v případě auditované účetní závěrky.

Ověření bylo provedeno v souladu s mezinárodním standardem pro ověřovací zakázky ISAE 3000.

B. Přehled provedených prací

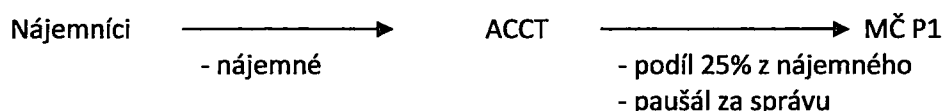
1 Způsob vybíraného nájemného

1.1 Popis výchozího stavu

Na základě Smlouvy o správě, údržbě a opravách nemovitostí ze dne 26.1.1996 byl uzavřen smluvní vztah mezi Městskou částí Praha 1 (dále jen „MČ P1“ nebo „vlastník“), sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1, IČO: 063410 a společností ACCT – Rakousko-česká poradní a obchodní společnost s.r.o. (dále jen „ACCT“ nebo „správce“), se sídlem Staroměstské náměstí 6, 110 00 Praha 1, IČO: 00550426. Předmětem smlouvy je správa, údržba a opravy nemovitostí domů č.p. 1933 a 1934 v Praze 1, Na Poříčí 36 a 38, které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy – Městské části Praha 1. Výpis vybraných údajů této smlouvy je uveden v příloze č. 1, kopie uzavřené smlouvy je přílohou č. 4.

Na základě této smlouvy společnost ACCT provádí správu uvedených nemovitostí, vybírá v nich nájemné a platí MČ P1 paušální částku za spravované byty.

Tok peněžních prostředků:

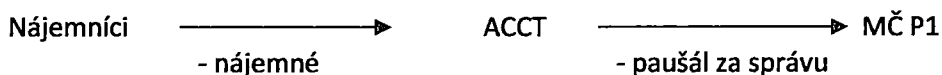


Tržbami ACCT je 75% podíl na vybraném nájemném.

Tržbami MČ P1 je podíl 25% na vybraném nájemném a paušální platba od ACCT.

1.2 Změna na základě dodatku č. 2 ze dne 30.4.2009

Na základě uzavřeného dodatku č. 2 bylo zrušeno poměrné rozdělení vybraného nájemného v poměru 75% pro správce a 25% pro vlastníka, a byla změněna výše vybíraného paušálního poplatku za správu (viz dále bod 3).



Tržbami ACCT je veškeré vybrané nájemné.

Tržbami MČ P1 je paušální platba od ACCT.

2 Přehled výše nájmu vybíraných v nemovitostech 1933/36 a 1934/38

2.1 Nemovitost č.p. 1934/38

A. Bytové prostory

Poř. č.	Nájemce	Výměra m ²	Nájemné Kč/měsíčně	Doba nájmu	Poznámka
1	OCEAN, s.r.o.	123,40	20.320 Kč	dobu neurčitá	nájem bez DPH
2	Bernardová	139,20	30.580 Kč	dobu neurčitá	nájem bez DPH
3	Klokner	125,50	15.688 Kč	dobu neurčitá	
4	Oplt	139,90	17.488 Kč	dobu neurčitá	
5	Diviš	124,50	15.563 Kč	dobu neurčitá	
6	Vandas	140,50	17.563 Kč	dobu neurčitá	
7	Pařízek	127,70	15.963 Kč	dobu neurčitá	
8	Zafranovič	140,90	22.250 Kč	dobu neurčitá	
9	Jonsson	130,90	16.363 Kč	dobu neurčitá	
10	Vodička	141,70	17.713 Kč	dobu neurčitá	
11	Frank	95,00	11.875 Kč	dobu neurčitá	
12	Urban	239,00	odbydluje	dobu neurčitá	NS B 97/083 do roku 2024
CELKEM		1.668,20	201.366 Kč		

B. Nebytové prostory

Poř. č.	Nájemce	Výměra m ²	Nájemné Kč/měsíčně	Doba nájmu	Poznámka
1	LBBW Bank	226,88	108.000 Kč		oděvy, doplňky
2	Johan Petr	41,00	40.000 Kč		obuv
3	Břichnáčová	57,00	57.000 Kč	dobu neurčitá	papírnictví
CELKEM		324,88	205.000 Kč		

CELKEM nájemné bytů a nebytových prostor NEMOVITOSTI č.p. 1934/38 (A. +B.)	406.366 Kč	měsíčně
	4.876.392 Kč	ročně

2.2 Dům č.p. 1933/36

Neobdrželi jsme detailní údaje o uspořádání, nájemcích, výměrách apod. u domu č.p. 1933/36. Dle zjištěných informací je uspořádání téměř identické jako u domu 1934/38, pro výpočet výše vybíraného nájemného jsou použity stejné výměry bytových prostor. Nebytové prostory mají celkovou výměru 375,24 m².

Pro výpočet ceny nájemného v nebytových prostorách byla použita sazba 425,- Kč/m², která byla dohledána jako průměrná sazba čistého nájemného kancelářských prostor v Praze.

Zdroj:

<http://zpravy.kurzy.cz/309716-ciste-najemne-kancelarskych-prostor-v-praze-cini-425-korun-za-metr-ctverecni-ceny-budou-klesat/>

	Výměra	Nájemné Kč/měsíčně	
Bytové prostory	1.668,20	214.631 Kč	
Nebytové prostory	375,24	159.477 Kč	
CELKEM nájemné byty + nebytové prostory NEMOVITOSTI č.p. 1933/36		374.108 Kč	měsíčně
		4.489.296 Kč	ročně

Pro výpočet nájemného bytových prostor byla použita průměrná výše nájemného evidovaná u domu č.p. 1934/38 (pouze bytové prostory, jednotky poř. č. 3 - 11).

2.3 Celkem vybírané nájemné v nemovitostech

Tento součet vyjadřuje celkovou výši skutečně vybíraného nájemného na základě uzavřené smlouvy o Správě, údržbě a opravách nemovitostí ze dne 26.1.1996 v platném znění.

CELKEM nájemné a nebytové prostory NEMOVITOSTÍ č.p. 1934/38 a 1933/36	780.474 Kč	měsíčně
	9.365.688 Kč	ročně

3 Platby za správcem spravované plochy bytů a nebytových prostor dle dodatku č. 2 smlouvy z 30.4.2009 (s platností od 1.4.2009):

Uzavřením dodatku č. 2 byly zrušeny poměrné platby nájemného v poměru 75% pro správce a 25% pro vlastníka (viz bod 2.2), a byly zrušeny platby v ATS a DEM (viz příloha č. 1 a 4). Dodatkem byly zavedeny měsíční paušální platby za m² plochy za bytové a nebytové prostory (viz příloha č. 3 a 6).

Dům č.p. 1934/38	Měsíční platba EUR	Měsíční platba CZK	
Bytové prostory	820 €	21.320 Kč	
Nebytové prostory	2.250 €	58.500 Kč	
		79.820 Kč	
Dům č.p. 1933/36	Měsíční platba EUR	Měsíční platba CZK	
Bytové prostory	1.230 €	31.980 Kč	
Nebytové prostory	2.730 €	70.980 Kč	
		102.960 Kč	
CELKEM	7.030 €	182.780 Kč	měsíčně
	84.360 €	2.193.360 Kč	ročně

4 Porovnání změny plateb za správcem spravované BJ a NB dle dodatku č. 2 na původní smlouvu ze dne 26.1.1996

Zpracovali jsme porovnání výše plateb za správcem spravované plochy bytů a nebytových prostor na základě původní smlouvy z 26.1.1996 a změny výše těchto plateb dle uzavřeného dodatku č. 2 ke Smlouvě ze dne 30.4.2009.

4.1 Dům č.p. 1934/38

Dle původní smlouvy měsíčně za m ²		Kurz	Kč / m ² plochy	Výměra m ²	Kč celkem dle původní smlouvy	Kč celkem dle dodatku č. 2 ^{*)}	Rozdíl
Bytové prostory	10 ATS	2,618	1668,2	26,18	43.673 Kč	21.320 Kč	-22.353 Kč
Nebytové prostory	25 DEM	18,412	324,88	460,3	149.542 Kč	58.500 Kč	-91.042 Kč
CELKEM					193.215 Kč	79.820 Kč	-113.395 Kč

**) Částky jsou převzaté z kapitoly 3*

4.2 Dům č.p. 1933/36

Dle původní smlouvy měsíčně za m ²		Kurz	Výměra m ²	Kč / m ² plochy	Kč celkem	Kč celkem dle dodatku č. 2 ^{*)}	Rozdíl
Bytové prostory	10 ATS	2,618	1.668,2	26,18	43.673 Kč	31.980 Kč	-11.693 Kč
Nebytové prostory	25 DEM	18,412	375,24	460,3	172.723 Kč	70.980 Kč	-101.743 Kč
CELKEM					216.396 Kč	102.960 Kč	-113.436 Kč

**) Částky jsou převzaté z kapitoly 3*

4.3 Platby správce za spravované plochy celkem

Vzhledem k opačné konstrukci ceny v rozporu s předmětem smlouvy správce platí Městské části Praha 1 za správu.

CELKEM za správcem spravované plochy bytů a NP DLE PŮVODNÍ SMLOUVY	409.611 Kč	měsíčně
---	-------------------	----------------

CELKEM za správcem spravované plochy dle DODATKU Č. 2 SMLOUVY	182.780 Kč	měsíčně
--	-------------------	----------------

ZMĚNA VÝŠE PLATEB ZA správcem spravované plochy	-226.831 Kč	měsíčně
--	--------------------	----------------

Na základě Zápisu ze 17. zasedání Rady městské části Praha 1, ze dne 20.4.2009 bylo prezentováno uzavření dodatku č. 2 jako prosazení změn ve Smlouvě, které jsou ve prospěch MČ Praha 1, konkrétně „došlo k navýšení plateb ze strany správce ve prospěch MČ Praha 1“.

Dle našeho zjištění, na základě uvedeného porovnání původní výše vybíraných plateb a nové výše těchto plateb dle dodatku č. 2 k žádnému navýšení plateb ze strany správce ve prospěch MČ Praha 1 nedošlo. Naopak tyto platby byly sníženy o 226 tis. Kč měsíčně, tj. cca o 55%. Podle našeho názoru by takové snížení mělo být doloženo podpůrnými doklady (záznamy vyúčtování), které auditor na vyžádání neobdržel.

5 Rekapitulace vybíraného nájemného a porovnání paušálních plateb na účet MČP1

Tento přehled porovnává částky, které společnost ACCT vybírá od nájemníků z titulu nájmu za bytové a nebytové prostory, a částky, které společnost ACCT platí ve prospěch MČ P1 na základě uzavřeného dodatku č. 2.

Tržby MČ P1	
Částka za správu od ACCT(EP-SC)	2.193.360 Kč
Tržby ACCT (EP-SC)	
Vybrané nájemné	9.365.688 Kč
Zisk ACCT (EP-SC)	7.172.328 Kč

Částky jsou uvedeny za kalendářní rok.

6 Výpočet nájemného v případě pronájmu za tržní nájemné

V tomto bodě jsou vyčíslené hodnoty potenciálního nájemného pro případ, že by došlo ke stanovení nájemného dle tržních sazeb.

6.1 Dům č.p. 1934/38

U tohoto domu není cena přepočítána na tržní pronájem, v bytech je používáno regulované nájemné, cena za pronájem je převzata z výše uvedeného výpočtu u bodu 2.1.

CELKEM ZA NÁJMY BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR NEMOVITOSTI č.p. 1934/38	406.366 Kč	měsíčně
	4.876.392 Kč	ročně

6.2 Dům č.p. 1933/36

	Výměra m ²	Nájemné Kč/měsíčně	
Bytové prostory	1.668,20	286.930 Kč	
Nebytové prostory	375,24	159.477 Kč	
CELKEM ZA NÁJMY BYTŮ		446.407 Kč	měsíčně

NEBYTOVÝCH PROSTOR č.p. 1933/36	5.356.884 Kč	ročně
---------------------------------	--------------	-------

Bytové prostory

Pro výpočet tržního měsíčního nájmu u této nemovitosti byly použity sazby dle Mapy nájemného zveřejněné na webových stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Z uvedeného zveřejněného intervalu cen obvyklého nájemného byla použita dolní hranice intervalu v ceně 172,- Kč/m² (detaily viz příloha č. 7).

Nebytové prostory

Pro výpočet tržního měsíčního nájmu u této nemovitosti byla použita průměrná sazba čistého nájemného kancelářských prostor v Praze (viz bod 2.2).

6.3 Celkem za pronájem

Výsledná částka je potencionální hodnota nájemného, které by mohlo být získáno v případě stanovení tržního nájemného.

CELKEM ZA PRONÁJEM NEMOVITOSTÍ č.p. 1934/38 a 1933/36 DLE TRŽNÍHO NÁJEMNÉHO	852.773 Kč	měsíčně
	10.233.276 Kč	ročně

7 Rekapitulace porovnání tržeb MČ Praha 1

Tržby MČ P1 za současné situace s asistencí ACCT (EP-SC)

Částka představuje paušální poplatek za správu nemovitostí, bez podílu na nájemném.

2.193.360 Kč ročně = 6.580.080 Kč za 3 roky

Tržby MČ P1 v případě pronájmu bez asistence společnosti ACCT (EP-SC)

Částka představuje potencionální tržby z pronájmu nemovitostí v případě, že by MČ P1 vybírala nájemné svým jménem na svůj účet, s absencí správcovské společnosti.

10.233.276 Kč ročně = 30.699.828 Kč za 3 roky

MČ P1 přichází na tržbách o:

Částka představuje peněžní prostředky, které MČ P1 ročně přichází tím, že ponechává výběr nájemného v režii správcovské společnosti a přijímá pouze paušální platbu za správu nemovitostí. Částka nezahrnuje případné investice, které by bylo nutné vynaložit v souvislosti se správou, údržbou a opravami nemovitostí.

8.039.916 Kč ročně = 24.119.748 Kč za 3 roky

8 Vnitřní kontrolní systém

Pro Městskou část Praha 1 bylo zřejmě obtížné rozpoznat rozporuplnost celé kompozice smlouvy. Předmět smlouvy definuje správu domů, ale konstrukce ceny odpovídá smlouvě o pronájmu. Navíc je cena extrémně nadsazená i pro případ, že by se jednalo o smlouvu o pronájmu. Před přijetím takové smlouvy chyběla její důsledná analýza.

Tyto skutečnosti nás vedou k vyjádření názoru, že vnitřní kontrolní systém nebyl v okamžiku uzavření smlouvy plně funkční.

Smlouva a její dodatky nebyly odborně zkontrolovány, nebyl vyhodnocen jejich ekonomický přínos pro MČ P1 ani nebyly porovnány obvyklé ceny správy nemovitostí.

Tyto objektivní příčiny vedly k uzavření této nevýhodné smlouvy. Subjektivní příčinou byla skutečnost, že zastupující osoby podepsaly dokumenty bez kvalitně zpracovaných podkladů od příslušných pracovníků MČ P1.

C. Závěr odborníka

Podle našeho názoru je smlouva o správě nemovitostí ve všech významných (materiálních) ohledech nevýhodná pro Městskou část Praha 1.

Zjištěné kvantifikované rozdíly mezi smluvními podmínkami a běžnou cenou měly subjektivní i objektivní příčiny a naznačují vady ve vnitřním kontrolním systému Městské části Praha 1 v době uzavření smlouvy a jejích dodatků.

Hlavní náležitosti smlouvy, a to předmět a cena jsou v rozporu. Cena je extrémně nadsazená a neodpovídá ceně, která měla být stanovena za správu domů podle předmětu smlouvy. Smlouva je v rozporu s dobrými mravy, což je jedna z charakteristik určujících její neplatnost od počátku. Neplatnost smlouvy z titulu rozporu s dobrými mravy podporuje i rozpor mezi podstatnými náležitostmi, a to předmětu smlouvy a její ceny.

Porovnání ceny z této smlouvy s běžnou cenou za správu bytových jednotek je následující:

	Dům č.p. 1934/38	Dům č.p. 1933/36	Celkem	Získané údaje běžné ceny
Počet bytových jednotek	12	12	24	142
Příjmy správce EP-SC s.r.o.	180.046 Kč	246.611 Kč	426.657 Kč	20.834 Kč
Průměrná cena za 1 bytovou jednotku	15.004 Kč	20.551 Kč	17.777 Kč	147 Kč

Cenová konstrukce, která určuje příjem dodavatele z nájemného a příjem vlastníka domů za jeho správu postrádá smysl předmětu smlouvy. Konstrukce ceny podle předmětu smlouvy měla být opačná, tj. nájemné vybírané od nájemníků má být příjmem vlastníka a cena za správu domů má být příjmem dodavatele služby – správce. Konstrukce ceny ukazuje na zastřený právní vztah, kterým je smlouva o nájmu. Avšak i v tomto zastřeném právním vztahu je cena stejně silně nadhodnocena. Následující tabulka znázorňuje konstrukci ceny postrádající smysl předmětu smlouvy:

	Dle smlouvy	Opačná konstrukce ceny
Tržby MČ P1 – tzv. příjmy za správu od ACCT(EP-SC)	2.193.360 Kč	
Tržby MČ P1 – příjmy z nájmu		9.365.688 Kč
Tržby ACCT (EP-SC) Vybrané nájemné	9.365.688 Kč	
Tržby ACCT (EP-SC) – Odměna za správu		2.193.360 Kč
Zisk MČ P1		7.172.328 Kč
Zisk ACCT (EP-SC)	7.172.328 Kč	

EP-SC měla dokládat pravidelně informace o vybraném nájemném a o nákladech na opravy, udržování a technické zhodnocení nemovitostí. Pokud by dosahovaly výdaje na opravy, udržování a technické zhodnocení ročně částku kolem 7 mil. Kč, tak by byl odůvodněn záměr, kterým byla konstrukce ceny určena.

Městská část Praha 1 je povinna jednat s péčí řádného hospodáře při nakládání s veřejnými prostředky a z tohoto titulu by měla bez zbytečného odkladu učinit úkony vedoucími k zastavení činnosti dodavatele – správce domu, kterou je společnost EP-SC s.r.o. a k okamžitému převzetí správy domů zajišťující příjmy z nájemného na účty MČ P1. Zastavením činnosti dodavatele a převzetím správy by se měla MČ P1 dostat k dokumentům o vedení správy domu, které vedla EP-SC s.r.o. – společnost dodavatele služby.

MČP1 lze doporučit převzít správu obou domů, převést finanční toky, ujmout se práv vlastníka a poté na základě relevantních údajů zadat celkový audit na celou dobu trvání smlouvy.

Datum: 15.10.2013

INTEREXPERT BOHEMIA, spol. s r.o.
Oprávnění KAČR 267

Ing. Emil Bušek
Jednatel a auditor
Oprávnění KAČR 1325

9 Přílohy

1. Smlouva o správě, údržbě a opravách nemovitostí ze dne 26.1.1996 – vybrané údaje
2. Dodatek č. 1 ke Smlouvě ze dne 27.1.2000 – vybrané údaje
3. Dodatek č. 2 ke Smlouvě ze dne 30.4.2009 – vybrané údaje
4. Smlouva o správě, údržbě a opravách nemovitostí ze dne 26.1.1996
5. Dodatek č. 1 ke Smlouvě ze dne 27.1.2000
6. Dodatek č. 2 ke Smlouvě ze dne 30.4.2009
7. Stanovení ceny nájemného dle mapy nájemného
8. Zápis ze 17. zasedání Rady městské části Praha 1, dne 20.4.2009
9. Na Poříčí 1934/38 – tabulka, kompletní údaje
10. Na Poříčí 1933/36 – nekompletní údaje

10 Smlouva o správě, údržbě a opravách nemovitostí (vybrané údaje) ze dne 26.1.1996

Smluvní strany

Městská část Praha 1, se sídlem Vodičkova 18, 110 00 Praha 1, IČO: 063410, zastoupená Ing. Janem Bürgermeistrem, starostou
(dále jen „vlastník“)

ACCT – Rakousko-česká poradní a obchodní společnost s.r.o., se sídlem Staroměstské náměstí 6, 110 00 Praha 1, IČO: 00550426, zastoupená Ing. Bohumírem Ďuričkem, ředitelem
(dále jen „správce“)

Čl. I.

Předmět smlouvy

1. Správa, údržba a opravy nemovitostí domů č.p. 1933 a 1934 v Praze 1, Na Poříčí 36 a 38, které jsou ve vlastnictví hlavního města Prahy – Městské části Praha 1.
2. Vlastník smlouvou převádí na správce výkon práv a závazků spojených se správou, údržbou a opravami předmětných domů.

Čl. II.

Práva a povinnosti správce

1. Správce je oprávněn se souhlasem vlastníka uzavírat nájemní smlouvy, vypovídat je a dávat souhlas k uzavření podnájemního vztahu k bytům a k nebytovým prostorům. Jestliže se vlastník do 30ti dnů po obdržení návrhu od správce k tomuto návrhu nevyjádří, má správce právo uzavřít navrhovanou nájemní nebo podnájemní smlouvu nebo tyto smlouvy vypovědět.
2. Výše nájemného v uzavíraných nájemních smlouvách na byty bude stanovena podle platných právních předpisů, tj. v době sjednání této smlouvy, v době Na Poříčí 38 za regulované nájemné (s výjimkou osob, na něž se regulace nevztahuje), v domě Na Poříčí 36 za neregulované nájemné.
3. Správce je oprávněn měnit rozsah uzavřených smluv bez souhlasu vlastníka, jen pokud se změna dotýká formálních změn smlouvy, zvýšení nájemného nebo zvýšení cen elektřiny, plynu, topení, vodného a stočného, apod. a změn dislokace nájemce v nemovitosti.
5. Správce je dále povinen vykonávat a zajišťovat vlastním jménem práva a povinnosti vlastníka, stanovené mu obecně závaznými právními předpisy, včetně uzavírání smluv na opravy a rekonstrukce domů.
8. Správce není oprávněn s nemovitostí nakládat jiným způsobem, než jak stanoví tato smlouva, zejména není oprávněn nemovitost nebo její část prodat, zastavit, sjednat k ní věcné břemeno, apod.

Čl. III.

Základní podmínky výkonu činnosti správce

1. Správce se zavazuje vykonávat správu, provádět údržbu a opravy nemovitostí na své náklady a na náklady nájemníků poskytovat služby spojené s nájmem bytů a nebytových prostor, a dále plnit všechny povinnosti, které stanoví předpisy pronajímatelům nebytových prostor.
2. Věci pořízené správcem při údržbě a opravách nemovitostí, které se stanou součástí nemovitosti, se stávají majetkem vlastníka.
3. Správce je oprávněn jménem vlastníka dávat souhlas ke stavebním úpravám a změnám bytů a nebytových prostor, které budou nájemci a uživatelé prosto provádět na své náklady a řešit veškeré otázky, týkající se případného zhodnocení objektu.
4. Správce je oprávněn používat subdodavatele k zabezpečení činností spojených s plněním této smlouvy.

Čl. IV.

Nájemné a platební podmínky

2. Nájemné se dělí mezi vlastníka a správce v poměru 25% ku 75%. 25% podíl nájemného je povinen správce převést vždy do 15. dne druhého měsíce čtvrtletí na účet vlastníka předložit vlastníkovi vyúčtování. Zbývající část 75% nájemného pokrývá náklady na správu, opravy a rekonstrukce včetně investic do domu. Tento režim je mezi smluvními stranami dohodnut do 30.9.2002. Po dobu rekonstrukce, ve smyslu čl. V této smlouvy, nejdéle však v trvání jednoho roku se podíl nájemného nebude platit.
3. Počínaje dnem 1.10.2002 se správce zavazuje platit vlastníkovi částku ve výši DEM 25,-/m²/měsíc za správcem spravované plochy kancelářských a prodejních prostor a ATS 10,-/m²/měsíc za správcem spravované byty. Po každých 5ti letech se správce s vlastníkem dohodne o úpravě placené částky za byty tak, aby tato částka zohledňovala vývoj nájemného. Pokud inflace DEM podle kurzu vyhlášeného Deutsche Bank během dvou let po roce 1998 bude vyšší než 5%, upraví se ve stejném poměru i výše částky, kterou se zavazuje správce platit vlastníkovi dle tohoto odstavce.

Čl. V.

Zvláštní ujednání

1. Správce se zavazuje zajistit komplexní rekonstrukci celého objektu č.p. 1933, Na Pořičí 36, nákladem 8.000 až 10.000 Kč/m² bytových, kancelářských a prodejních ploch podle projektu schváleného vlastníkem.
2. Náklady na rekonstrukci ponese z 50% správce a 50% nákladů se zavazuje zaplatit vlastník, a to v termínech umožňujících financování rekonstrukce. Správce je povinen při schvalování aktualizovaného projektu předložit vlastníkovi návrh platebního kalendáře rekonstrukce. Nejpozději do 3 měsíců po kolaudaci je správce povinen předložit vlastníkovi přehled o skutečně vynaložených nákladech návrhem vyúčtování. Smluvní strany se zavazují do 1 měsíce po odsouhlasení tohoto vyúčtování vyrovnat přeplatek nebo nedoplatek tak, aby byl zachován podíl na investicích ve výši 50% z každé strany.
3. Správce se zavazuje provést výběr dodavatelů na rekonstrukci dle zákona 199/1994 Sb.

4. Rekonstrukci se správce zavazuje realizovat v období do 31.10.1997.

Čl. VI.
Závěrečná ustanovení

1. Tato smlouva se uzavírá na dobu 30ti let.
2. Vlastník je povinen nemovitosti na vlastní náklady pojistit, objekt Na Poříčí 36 po provedení celkové rekonstrukce.
3. Smluvní vztah je možno ukončit písemnou dohodou. Vlastník je dále oprávněn smlouvu vypovědět ve tříměsíční výpovědní lhůtě, pokud správce podstatným způsobem porušuje podmínky této smlouvy přes písemné upozornění vlastníka s dostatečnou lhůtou k nápravě.
4. V případě ukončení tohoto právního vztahu výpovědí ze strany vlastníka se strany zavazují vzájemně vyrovnat své závazky podle vynaložených nákladů na rekonstrukci ve vztahu k sjednané době trvání této smlouvy, přičemž pro tento účel se odměna správci započte ve výši 10% nájemného.
5. Touto smlouvou jsou vázáni i případní právní nástupci smluvních stran.
6. Změny a doplňky této smlouvy lze provést pouze písemnou formou po dohodě obou smluvních stran.

**11 Dodatek č. 1 ke Smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitostí
(vybrané údaje) uzavřené dne 26.1.1996**

Tímto dodatkem byl doplněn čl. III (viz výše Základní podmínky výkonu činnosti správce) Smlouvy o další bod v tomto znění:

6. Vlastník dává souhlas k odepisování technického zhodnocení nemovitostí domů č.p. 1933 a 1934, Na Poříčí 36 a 38 v Praze 1, v souladu s § 28 odst. 3 zákona 586/1992 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Technické zhodnocení nemovitosti provedené z prostředků správce bude odepisovat správce, a to po celou dobu trvání této smlouvy, případně do doby předání objektu vlastníkovi.

Dodatek č. 1 byl podepsán 27.1.2000.

12 Dodatek č. 2 ke Smlouvě o správě, údržbě a opravách nemovitostí (vybrané údaje) ze dne 26.1.1996

Tímto dodatkem byly doplněny případně zrušeny některé body Smlouvy takto:

I. Změny smlouvy

Vlastník bere na vědomí změnu obchodního názvu správce na EP-SC s.r.o.

Smluvní strany se dohodly, že čl. II. odst. 1 Smlouvy se doplňuje takto:

„V případě odmítavého stanoviska vlastníka k návrhu správce není správce oprávněn uzavřít či vypovědět nájemní smlouvu a / nebo udělit souhlas k uzavření podnájemní smlouvy.“

Smluvní strany se dohodly, že čl. II odst. 5 Smlouvy se zrušuje a nahrazuje se v celém rozsahu novým textem, a to takto:

5. „Správce je dále povinen vykonávat a zajišťovat vlastním jménem práva a povinnosti vlastníka stanovené mu obecně závaznými předpisy. Jakékoliv opravy a rekonstrukce (technické zhodnocení) domu podléhá výslovnému souhlasu vlastníka s tím, že pro případ uzavření smlouvy o dílo mezi správcem a zhotovitelem je nutné, aby vlastník poskytl souhlas s uzavřením této smlouvy o dílo, včetně schválení sjednané ceny. Pro případ, že správce učiní opravu či rekonstrukci (technické zhodnocení) bez souhlasu vlastníka, je povinen uvést dům do předešlého stavu nebo nést veškeré náklady spojené s opravou či rekonstrukcí (technickým zhodnocením) ze svého s tím, že správce prohlašuje, že v takovém případě bere na vědomí, že mu nevzniká žádný nárok vůči vlastníku. K takovéto opravě či rekonstrukci (technickému zhodnocení), které provede správce bez souhlasu vlastníka a bez nároku na jeho úhradu od vlastníka, uděluje vlastník souhlas k odepisování technického zhodnocení v souladu s § 28, odst. 3 zákona č. 586/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Takovéto technické zhodnocení bude správce odepisovat po celou dobu trvání této smlouvy případně do doby předání vlastníkovi. Správce také bere na vědomí, že vlastník je zadavatelem dle zákona č. 137/2006 Sb., o veřejných zakázkách.“

Smluvní strany se dohodly, že čl. III odst. 3 Smlouvy se zrušuje a nahrazuje se v celém rozsahu novým textem, a to takto:

3. „Správce je oprávněn, po předchozím písemném souhlasu vlastníka, dávat souhlas ke stavebním úpravám a změnám bytů a nebytových prostor, které budou nájemci a uživatelé prostor provádět, a to výhradně na vlastní náklady nájemců či uživatelů prostor a současně se správce zavazuje řešit veškeré otázky, týkající se případného zhodnocení objektu. Pro případ, že by přes výše uvedené byl uplatněn jakýkoli finanční požadavek po vlastníkovi, zavazuje se správce v plném rozsahu nahradit vlastníkovi případné vlastníkem uhrazené plnění vůči nájemcům či uživatelům prostor. V případě, že vlastník učiní rozhodnutí vůči technickému zhodnocení či opravě nájemce, bez vědomí správce, nese veškeré finanční nároky nájemce vlastník ke své tíži.“

Smluvní strany se dohodly, že čl. IV odst. 2 a 3) Smlouvy se zrušují a nahrazují se v celém rozsahu novým textem, a to takto:

2. „Počínaje 1. 4. 2009 se správce zavazuje platit vlastníkovi částku ve výši 2.730 EUR/měsíc za správcem spravované plochy nebytových prostor v domě Na Poříčí 36/1933 a 2.250 EUR/měsíc za správcem spravované plochy nebytových prostor v domě Na Poříčí 38/1934 a dále částku ve výši 1.230 EUR/měsíc za správcem spravované byty v domě Na Poříčí 36/1933 a 820 EUR/měsíc za správcem spravované byty v domě Na Poříčí 38/1934.“

II.

Celková rekonstrukce – 1997

1. Dle čl. V Smlouvy se správce zavázal zajistit komplexní rekonstrukci celého objektu č.p. 1933, Na Poříčí 36 s tím, že se vlastník zavázal zaplatit 50% nákladů rekonstrukce.
2. Správce výslovně prohlašuje, že rekonstrukce byla řádně provedena a veškeré závazky vlastníka vůči správci z titulu závazku dle čl. V Smlouvy byly vypořádány.

III.

Rekonstrukce obchodního místa Živnostenská banka, a.s.

1. Správce prohlašuje a dokládá, že provedl na základě stavebního povolení vydaného odborem výstavby Městské části Praha 1 ze dne 16. 9. 2005, č.j.: Výst. 3363/05-H-2/1933, stavební úpravy – zřízení bankovní pobočky Živnostenské banky, a.s., v Praze 1, č.p. 1933, Na Poříčí 36. Kolaudační rozhodnutí povolující užívání bylo vydáno odborem výstavby Městské části Praha 1 dne 28.11.2005, č.j.: Výst. 35578/2005-H-2/1933.
2. Celková částka správcem uhrazená zhotoviteli, vynaložená na rekonstrukci uvedenou v čl. III odst. 1 tohoto dodatku činí 6.956.325,90 Kč. Správce doložil potvrzení zhotovitele – Konstruktiva Branko, a.s., o úhradě shora uvedené částky, a to k datu 4.1.2006.
3. Správce neúčtoval pořízení movitých věcí, tento náklad se správce zavazuje nést ze svého a nepožaduje žádnou platbu od vlastníka.
4. Správce vyúčtoval vlastníkovi celkem částku ve výši 5.031.359,30 Kč, která vychází z ceny rekonstrukce (technického zhodnocení) po odečtení uplatněného odpočtu DPH a odpisů za roky 2005 – 2008 s tím, že požaduje po vlastníkovi vypořádání zůstatkové ceny rekonstrukce (technického zhodnocení) pobočky ŽB, a.s. provedeného na náklady správce v částce 5.031.359,30 Kč, a to z titulu bezdůvodného obohacení.
5. Správce výslovně prohlašuje, že uplatněná pohledávka byla vynaložena na zhodnocení objektu vlastníka č.p. 1933, Na Poříčí 36, Praha 1.
6. Smluvní strany výslovně uvádějí, že zhodnocením pobočky Živnostenské banky, a.s., došlo k zhodnocení objektu vlastníka č.p. 1933, Na Poříčí 36, Praha 1, a současně je provedená rekonstrukce důvodem pro zvýšení placených částek ze strany správce ve prospěch vlastníka specifikovaných v čl. I odst. 4 tohoto dodatku.
7. Částku ve výši 5.031.359,30 Kč, vč. DPH odpovídající pohledávce správce vůči vlastníkovi z titulu rekonstrukce (technického zhodnocení) provedeného v objektu vlastníka č.p. 1933, Na Poříčí 36

sníženou o platby pozdržené ze strany správce za období srpen 2006 až listopad 2007 v celkové částce 3.903.647,60 Kč, tedy částku 1.127.711,70 Kč správce započte na úhradu svých peněžitých závazků z plateb za domy Na Poříčí 36/1933 a Na Poříčí 38/1934 splatných po datu podpisu tohoto dodatku v období 04/2009-09/2009.

Pohledávka vlastníka v částce 3.903.647,60 Kč z titulu pozdržených plateb bude ke dni podpisu tohoto dodatku započtena oproti pohledávce správce z titulu provedené rekonstrukce (technického zhodnocení).

8. Smluvní strany výslovně prohlašují, že zápočtem částek ve výši 3.903.647,60 Kč a ve výši 1.127.711,70 Kč specifikovaných v čl. III odst. 7 tohoto dodatku, budou vypořádány veškeré nároky správce vůči vlastníkovi a vlastníka vůči správci z rekonstrukce (technického zhodnocení) pobočky Živnostenské banky, a.s.

Dodatek č. 2 byl podepsán 30.4.2009.

Stanovení ceny nájemného dle mapy nájemného

 INFORMACE O NÁJEMNÉM

Lokalizace bytu

název městské části nebo cenové oblasti	Oblast 1 (katastr. území: Hradčany, Josefov, Malá Strana, Nové Město, Staré Město)
název obce	Praha
okres	Hlavní město Praha
kraj	Hlavní město Praha

Vlastnosti standardního bytu

Podlahová plocha bytu	80 m ²
Poloha domu	bez rozlišení
Velikostní kategorie	velké byty (větší než 70 m ²)
Technologie výstavby	zděná stavba
Stáří a technický stav domu	stavba ve standardním technickém stavu
Technický stav bytu	byty ve standardním technickém stavu

Informace o nájemném standardního bytu zjištěné odhadem obvyklého nájemného posudkem soudního znalce

Obvyklé nájemné	171,70 — 239,60 Kč/m ² /měsíc
Celkem za standardní byt	13 736,00 — 19 168,00 Kč/byt/měsíc
Datum aktualizace	MMR 2012

Zdroj: Webové stránky Ministerstva pro místní rozvoj ČR

<http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapa-najemneho>

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

P. L o m e c k ý :

Jelikož s tím není problém, přichází bod 13 – „Revokace části usnesení zastupitelstva UZ10_0476 ze dne 16. 3. 2010, doplnění seznamu domů zařazených do privatizace“.

Předkládá pan místostarosta Macháček. Z řad veřejnosti je do rozpravy přihlášen pan Pavel Vandas, [redacted], Praha 1. Má automaticky možnost, stejně pan Zafranovič, Na [redacted], pan Pavel Vodička, [redacted] a Jana Divišová, [redacted]. Bylo zvyklostí vyslechnout občany Prahy 1, kterých se to týká.

Pan místostarosta technicky, protože je předkladatelem tohoto bodu.

P. M a c h á č e k :

Přítomen je také Dr. Petříček, který zastupuje tyto občany a je u řečnického pultu. Předpokládám, že se bude také vyjadřovat k tomuto bodu.

P. L o m e c k ý :

Domnívám se, že by tito občané, kterých se naše rozhodnutí bude týkat, měli mít automaticky možnost se vyjádřit, jako to mají občané z Hradčan a jiných oblastí naší městské části. Pane doktore, začněte.

P. P e t ř í č e k :

Vážený pane starosto, vážení zastupitelé, dovoluji, abych stručně uvedl bod z mého pohledu.

Byl jsem požádán, abych se vyjádřil k základní právní otázce, jestli smlouva o správě, údržbě a opravách nemovitosti ze dne 26. 1. 1996 ve znění přijatých doplňků je smlouvou o správě nemovitostí, která nemá v zásadě žádný vliv na to, zda je možno majetek, který je na základě této smlouvy spravován, zařadit do privatizace, zda tato smlouva představuje právní překážku privatizace, nebo nikoli, a to z toho důvodu, že již v r. 2010 bylo rozhodnuto, že nelze uvažovat o privatizaci těchto konkrétních domů, kterých se smlouva týká z toho důvodu, že je na ně uzavřena smlouva o dlouhodobém nájmu, konkrétně na 30 let.

Obsah právních argumentů je uveden v rozboru, který jste měli – jak doufám – možnost si pročíst

Mám-li shrnout, lze říci toto: pro mne z neznámých důvodů to není jasné, nikdo mi k tomu nedal podklady, pouze v evidencích MČ Praha 1 se smlouva o správě začala v r. 2006 nazývat smlouvou o dlouhodobém pronájmu. Jinak to smlouva o nájmu není a ani být nemůže. Pokud by to byla smlouva o nájmu, musela by být uzavírána výrazně jiným způsobem, musely by o ní rozhodovat jiné orgány, muselo by na ni být vypísáno výběrové řízení atd. K tomu nikdy nedošlo. Byla uzavřena smlouva o správě způsobem, který to umožňoval. I obsahem se smlouva po právní stránce nedala vykládat jinak než o správě.

Závěrem lze jednoznačně říci, že z neznámých evidenčních důvodů došlo k pochybení na straně MČ Praha 1 v tom, že se smlouva začala označovat jako nájemní, což by privatizaci vylučovalo, ale ve skutečnosti je to smlouva o správě majetku, což privatizaci nevylučuje.

P. L o m e c k ý :

Děkuji. Dále je přihlášen pan Pavel Vandas.

P. V a n d a s :

Vážené Zastupitelstvo MČ Prahy 1, dovoluji, abych se vám představil. Jmenuji se Pavel Vandas a jsem občanem Prahy 1, ve které žiji přes 20 let společně se svou manželkou, s kterou mám tři děti. Manželka zde žije od narození.

Novobaroční nájemní domy 1933-34 Na Poříčí oslavují letos 120 let. Zasloužily by si lepší osud a spolu s nimi i my, nájemníci domu [REDAKCE]. Problémy nastaly, když si výše uvedené domy vyhlédl Ing. Ďuričko a ve spolupráci s panem Bürgermeisterem propojil soukromou firmu s veřejným subjektem. Následuje takové podnikání s nemovitým obecním majetkem, které vede k jeho postupné devastaci a znehodnocení. Tento již vyzkoušený český model privatizace pak v poslední fázi obvykle končí odkoupením privatizací, zpravidla tunelářem. Tomu chceme společně s vámi zabránit.

Proč takový úvod? V r. 2010 se ujala moci jinak barevná politická reprezentace, tedy vy. Když jsme zjistili, že privatizaci domů brání usnesení zastupitelstva UZ10_0476, rozhodli jsme se obrátit se na vás s návrhem na revokaci a privatizaci domu. S tímto krokem bychom chtěli vzít věci do vlastních rukou, zlepšit dosud nevalnou kvalitu života v místě, které milujeme. Jak jsme deklarovali v našem prohlášení k vašim rukám, naším cílem je před vašim rozhodováním vás co nejdůkladněji informovat. V tom vidíme šanci, jak s našimi návrhy uspět. Domníváme se, že v části opravy chybného rozhodnutí, resp. rozhodnutí na základě chybných podkladů, jsme široce doložili oprávněnost našeho požadavku a nebudete mít problém souhlasit.

Ted' se vrátím k tomu, co jsem uvedl v úvodu. Tunelování obecního majetku, to znamená domy 1934-33, dlouhodobě umožňuje propojení Ing. Ďuričky a jeho pohrobků Mgr. Šwarzové a jejich pokračovatelek až do dnešních dnů. Popis toho, co se v minulosti stalo, kdy a jak byl založen tento nepříznivý stav, kdo spáchal a kdo pokračuje v páčání trestné činnosti, jaké důsledky jsou předmětem souhrnné důvěrné informace, jsme předali panu starostovi v listopadu 2012 po našem dopisu Radě MČ Praha 1.

Je tedy možné konstatovat, že od té doby jsou současní představitelé městské části o věci důkladně informováni, navíc Tomáš Macháček, zástupce starosty a pan starosta jsou takto informováni již od dubna 2012. Mé zkušenosti s tím, že mé legální podání návrhu na revokaci nebylo hladké, mě však nutí k opatrnosti. Protože dodnes nikdo zásadním způsobem nereagoval na jasný podvod v podání zaměstnanců majetkového úseku při zpracování podkladů na zastupitelstvo v březnu 2010, není vyloučeno, že jejich hřích bude beztrestně anulován. Není rovněž vyloučeno, že bude dnes předloženo usnesení, kde bude chybět druhá navrhovaná část – zařazení předmětných domů do seznamu pro privatizaci. Tento kočkopes by byl pro mne obrovským zklamáním.

Na druhou stranu bych chtěl na vás tímto apelovat, abyste vše pečlivě zvážili, než zvednete ruku pro tak nesmyslný kompromis. Shromáždili jsme na 180 souborů, které jednoznačně kromě jiného dokládají, že dlouhodobé působení dnes již Ďuričkových pohrobků za aktivní spoluúčasti pracovníků Městské části Prahy 1 stojí Prahu 1 nemalé peníze. Znamenalo by to, že kromě kosmetické úpravy po více než tříletém vakuu, kdy smlouva o správě byla mrtvá, se vše vrátí k režimu, kdy ke značné škodě vlastníka a nájemců se bude pokračovat v bezdůvodném obohacování soukromé firmy na základě resuscitované smlouvy o správě. Vy dnes na to máte dát opět své razítko? Pokud k tomu dojde, je jasné, že tady vládne výše uvedený komplot a ne zastupitelstvo.

Já i mí sousedé jsme se naivně domnívali, že nebude nutné se dotýkat tohoto nekalého businessu, který tady více než 17 let existuje, že stačí předložit nezvratné důkazy o chybném rozhodnutí zastupitelstva. Je rovněž možné, že se věc vyvine jinak a po rozpravě se rozhodnete podpořit návrh, který jsme iniciovali. V tom případě vás ujišťujeme, že jsme si vědomi, že nás nečeká nic lehkého, kromě oken, střechy, fasády jsou např. v dezolátním stavu také stoupačky a elektrické instalace. Byli bychom vám vděční, že jste nám umožnili po právu se o naše bydlení postarat. Nevěřte tomu, že by do našeho domu správce něco investoval. Není žádný relevantní důvod, proč neprivatizovat předmětný dům. Doufám, že rozhodnete a

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

legitimmě očekáváme, že své rozhodnutí doprovodíte také zdůvodněním. Již dlouho se s námi totiž jedná bez jasných odpovědí. Děkuji za pozornost.

P. L o m e c k ý :

Děkuji. Další je do rozpravy přihlášen pan Zafranovič. Předpokládám, že příspěvky budou mít stejný obsah a stejný charakter. V životě lidském někdy platí, že méně je více. Domnívám se, že zastupitelé byli seznámeni. Prosím, aby další diskutující vystupovali s věcmi, které tady nezazněly a neopakovali to, co tady již zaznělo.

Jde o paní Zafranovič, omlouvám se, že jsem se spletl v pohlaví.

P. Z a f r a n o v i č :

Často se to děje, protože nemám koncovku, často mě oslovují pane Zafranovič i podle toho, že mám hluboký hlas.

Děkuji za tuto možnost s vámi dnes promluvit. Nebudu opakovat, co jste nastudovali v materiálech, které máte předloženy a co jste slyšeli od pana Dr. Petříčka a od pana Vandase. Jsem personální manažer, v Čechách žiji již 22 let, v centru Prahy přes 20 let s manželem, v daném objektu bydlíme již 16. rokem, tam se také narodila naše šestiletá dvojčata.

Chtěli bychom, abyste během diskuse položili i nám otázky a dozvěděli se mnohem více informací, které budete potřebovat ke spravedlivému rozhodování.

S mým manželem, filmovým režisérem předpokládám známým pro hodně z vás, v Praze žijeme trvale, Praha je náš domov a tady vychováváme své děti. Barák, o kterém se budete bavit, není barák jménem Na Poříčí 38 a nebudete se bavit o nějakém usnesení, které bylo uděleno na základě nesprávných informací před několika lidech, ale budete se bavit o lidech.

Tím, že je to mé povolání, dovoluji se i vám klást na srdce, že lidi, které zastupujete, jsme my, kteří tady žijeme, díváme se na vás s velkou důvěrou a věříme, že náš hlas vyslyšíte. V dnešní době je hodně těch, co umí jen dobře mluvit, ale málo těch, kteří umí naslouchat. Dnešního dne věříme tomu, že uděláte vše možné, abyste napravili chyby, které někdo udělal před vámi, ale nejen to, abyste důkladně zvážili všechny informace, abyste nedopustili, aby se znovu opakovala stejná chyba a abyste přihlíželi nejen na ekonomickou i právní stránku celé záležitosti, ale i na morální odpovědnost, kterou vůči nám máte. Apeluji na vaši integritu. Integrita je pro mne to nejdůležitější a nechci, aby se z tohoto případu stal další scénář k filmu mého manžela, kde na základě Kafky nebo Orwela budeme tvořit scénář, který se děje na Praze 1. Pomozte nám tento případ rozuzlit, pochopit naše zájmy a pochopit správnost našich zájmů, protože jsme lidé, kteří jsme vážení vaši spoluobčané i našich dalších a ve svých oborech uctíváme stejné hodnoty. Děkuji vám.

P. L o m e c k ý :

Další je do diskuse přihlášen Pavel Vodička.

P. V o d i č k a :

Všechno už bylo řečeno, měl jsem před sebou lidi, kteří jsou podstatně lepšími řečníky. Chtěl bych zastupitele požádat o to, aby své rozhodnutí zvážili a nebylo to jen jednostranné nebo nějaký kočkopes. Jsme připraveni podniknout další kroky, mediální i jiné, abychom zrealizovali práva, které tady pan doktor prezentoval.

P. L o m e c k ý :

Pochopili jsme, již bylo řečeno. Paní Jana Divišová také podpoří stanovisko svých předřečníků, nebo má ještě něco nového?

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

P. Divišová:

Nebude to asi nové, ale ještě to tu nezaznělo. Chtěla bych vám poděkovat za zařazení do programu této žádosti o vyřešení. Před několika lety jsme se to již pokoušeli dozvědět od obecního úřadu, protože smlouva byla nesrozumitelná. V domě žiji také 20 let. V domě byl tak jasný vliv pana Ďuričky, že všechny dveře byly zavřené, zavíraly se nám před nosem, z úředníků, kteří nám mají pomáhat, se staly bytosti, které nevidí, neslyší, ničemu nerozumí, nevědí. Ještě jednou bych chtěla poděkovat, že jste ochotni převzít odpovědnost za to, co se tu před několika lety stalo. Prosím, abyste udělali uvážení bez ohledu na to, jaký je váš vztah k nějaké straně, ale abyste jednali jako zástupci obyvatel Prahy 1.

P. Lomecký:

Děkuji. Paní Pavla Jonsonová.

P. Jonsonová:

Vážené zastupitelstvo, děkuji, že mohu promluvit. Díky současnému zastupitelstvu, že je ochotno skoncovat s touto Kafkovskou situací, ve které jsme byli, a že revokujete smlouvu a vrátíte dům Na Poříčí 38 na privatizační seznam.

P. Lomecký:

Tímto byla ukončena vystoupení z řad občanů. Zahajují diskusi z řad zastupitelů. První se do rozpravy přihlásil pan zastupitel Pospíšil.

P. Pospíšil:

Předkladatelem tohoto materiálu je pan místostarosta Macháček. Právě proto mé otázky k tomuto materiálu budou směřovat na něho. Byl bych velice rád, kdyby nám je mohl zodpovědět.

První otázka se týká samotného návrhu usnesení. V návrhu usnesení nemáme jasné vyznačeno, které domy byly na předchozím seznamu a které jsou do něj zařazovány znovu, jestli se to týká jen domu Na Poříčí 38 nebo i jiných. Prosím o jasné vyjádření, jak to se seznamem je, o kolik domů je navrhováno ho rozšířit.

Druhá věc. Zaznělo tady z úst pana Dr. Petříčka celkem jasně, že tento dům byl nesprávně městskou částí posuzován jako dům, na který má dlouhodobou nájemní smlouvu společnost, která ve skutečnosti na něj nájemní smlouvu neměla. Z toho plyne s největší pravděpodobností, že městská část nejen přišla o značné finanční prostředky, protože nebyla schopna hájit své finanční zájmy, ale navíc nevymáhala svůj další zájem, a to je péče o správu domu, která měla být vykonávána. Chtěl bych slyšet od pana místostarosty, jaké důsledky z tohoto špatného hospodaření vyvodil nebo chce vyvodit a také by mě zajímalo, jaká ztráta městské části v tomto případě byla způsobena.

Další informace, která mi v předkladu chybí, je informace o tom, jaký je ideální a právní stav jednotlivých bytových prostor v domě a nájemníků, kteří by případně připadali v úvahu jako ti, kterým by byl dům privatizován. Z materiálu nevíme, kolik bytů je obsazených, kolik volných, jaké jsou tam typy nájemních smluv. Všechny tyto informace v materiálu chybí. Myslím si, že je to škoda, kterou nám snad pan místostarosta pomůže napravit na místě. Děkuji.

P. Lomecký:

Napřed bych požádal pana Dr. Dětského, protože více než majetková záležitost tato smlouva byla záležitostí právní. Prosím pana Dětského, aby přistoupil k mikrofonu, protože

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

řada otázek, které vyslovil pan Pospíšil, souvisela s právním statutem uzavření smlouvy, která byla dávno před naším příchodem.

Ještě pan Macháček.

P. M a c h á č e k :

Dle návrhu usnesení, který nám asi bude schopen odůvodnit pan doktor, který je zpracovatelem materiálu, domnívám se, že se doplňují dva domy do privatizace, to je Na Poříčí 36 a 38.

Co se týká zanedbání správy tohoto dvojdomu, zaznělo nyní na zastupitelstvu ze strany nájemníků. Můžeme vyslat úředníky, aby zjistili, zda není zanedbávána péče. Paní Tomíčková na mne kýve, že v žádném případě. Pracujeme tady s nějakými informacemi a v tuto chvíli chcete, pane zastupiteli, naceňovat nějakou škodu, která tady případně vznikla, ale myslím, že se chytáte nějakých slov, která zde byla vyřčena a nejsou podložena.

Prosím paní vedoucí, aby se k tomu také vyjádřila.

P. L o m e c k ý :

Paní zastupitelka Klasnová

P. K l a s n o v á :

Je potřeba si uvědomit, že tady jdeme hluboko do minulosti, do r. 1996, ale zastupitelé mají možnost vidět, jaké nehorázné, až zločinné smlouvy byly uzavírány. Tato smlouva byla uzavřena na 30 let, zjevně byla nevýhodná pro MČ Praha 1 od samého počátku. Výhodná byla pro firmu ACCT, která poté, co si pan Ďuričko šel sednout za vraždu pana Kočky do vězení, se přejmenovala, ale IČO zůstává stejné, takže se stále bavíme o stejné firmě. Smlouva je skrytou smlouvou o nájmu, byť není smlouvou o nájmu, ale smlouvou správcovskou. Říkám to proto, abychom si uvědomili závažnost této věci. Kdo má trochu právní povědomí, tak ví, jak závažné to je. Bavíme se o tom, že Praze 1 mohly vzniknout ztráty desítek milionů korun. Smlouva je velmi nevýhodná. Bohužel doba v r. 1996 byla asi zralá na to, aby se dělaly různé věci, na které narážíme dodnes. Narazily jsme na to i v případě Hergetovy cihelny U Lužického semináře.

Horší je, že když jsme o domě rozhodovali v minulém období, kdy jsem již v zastupitelstvu byla, jako zastupitelé jsme dostali na stůl ne příliš dobře zpracované materiály. Podle materiálů jsme se dozvěděli, že dům je jako celek pronajat – ne že je to smlouva o správě, a z toho důvodu zastupitelstvo rozhodovalo o vyřazení těchto domů z privatizace. To považuji také za mimořádně nešťastné, protože jsme se zjevně nerozhodovali na základě relevantních podkladů. Zdůrazňuji to tady opět, protože zastupitelstvo je vrcholným orgánem a my máme dostávat takové podklady, abychom se mohli rozhodovat i s ohledem na to, že můžeme nést i trestní odpovědnost za své rozhodnutí. To je také velmi nešťastné, můžeme to nazývat omylem, ale může to také být úmysl.

Materiál je předložen tak, že se navrhuje zařadit domy do privatizace, navrhuje se revokovat usnesení z minulého volebního období, kdy jsme byli uvedeni v omyl. Je to logický krok, osobně to chci podpořit. Pokud MČ Praha 1 měla vypovědět tuto smlouvu, měla na to 17 let. Kdyby se nesnažili nájemníci domu a nedotlačili celou věc až sem na zastupitelstvo, možná se jelo dál až do r. 2026, dál by byla smlouva platná, dál by podle ní firma pana Ďuričky inkasovala podle mne neobhájitelné a možná i nezákonné obohacení.

Podporuji to, byť se tím Praha 1 měla dávno zabývat, ale 17 let se nezabývala. Pokud padne návrh, že Praha 1 to bude řešit sama, že se bude hledat nějaké východisko, jak správcovskou smlouvu vypovědět, upozorňuji, že pro toto řešení hlasovat nebudu. Po některých zkušenostech radnici Prahy 1 nevěřím, vím, jak dopadlo např. vyrovnání

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

v souvislosti s Lužickým seminářem 42. Více věřím tomu, že pokud dům bude zařazen do privatizace, bude privatizován, SVJ se se správcovskou firmou vypořádá. Děkuji.

P. L o m e c k ý :

Jedna věc je vypověditelnost smlouvy, druhá její výhodnost.

Pan zastupitel Martin Skála.

P. M a r t i n S k á l a :

Prosím v usnesení opravu, není ze 16. 3. 2012, ale z r. 2010.

Pan Vandas říkal, že dával nějaké důvěrné informace. Chápu, že to není předmětem jednání zastupitelstva, ale kdyby to šlo aspoň naznačit.

Dotaz k Finančnímu výboru. Jak jsi, Honzo, zpracovával na prodej poloviny domu v E. Krásnohorské 4 určitou drobnou ekonomickou analýzu, zpracovával někdo z Finančního výboru nebo z majetku něco podobného? Víme, za kolik se zhruba privatizuje? Bylo by to vhodné i pro nás, zastupitele, abychom věděli, že např. nájem máme kolem milionu, v případě prodeje získáme tolik a tolik – bylo by to vodítko v pozitivním slova smyslu pro stávající nájemce.

Pochopil jsem správně, že smlouva je nevypověditelná?

P. L o m e c k ý :

Mohu na to odpovědět sám. Smlouvu jsme se pokoušeli vypovědět, dokonce jsme chtěli zplnomocnit zástupce nájemců, aby nám ji pomohli vypovědět sami. Rádi bychom ji vypověděli, ale zatím se to nepovedlo. Jedna věc je výhodnost, druhá vypověditelnost. Souhlasím se všemi názory, že to výhodně není, ale i věci, které nejsou výhodně, pokud se nedají právně vypovědět, jsou problematické.

Další se hlásí pan zastupitel Votoček.

P. V o t o č e k :

Jsem si vědom toho, že toto není smlouva, ale chlívárna. Jsem si také vědom toho, že ji podepsal Ing. Bürgermeister před 18 lety a že je to promlčené, že si na něm nic nevezmeme. Jsem si vědom toho, že touto smlouvou utrpěla městská část obrovské ztráty, protože nejde jen o smlouvu na tyto domy, ale s Ďuričkem je spojena i budova na Václavském nám. 43, známá jako „rybárna“. Tam je to ještě horší.

Snažíme se to ve Finančním výboru rozplést, zatím to není v té fázi, abych to mohl předložit, aby se nad tím dalo diskutovat.

Chtěl bych se zeptat pana Dr. Petříčka. V jeho rozkladu mě zaujala věta, která vychází jako základní premise a která se mi nelíbí, totiž že tato smlouva není smlouva o nájmu, ale smlouvou od správy a od toho se odvíjí všechny další konstrukce, že když je to správa, může se dělat to a ono. Není to správa o nájmu, protože kdyby to byla správa o nájmu, je a priori neplatná, protože nesplnila podmínky, které měla mít v době jejího zakládání.

Rovněž tak pokud mé chabé právní vědomí existují, říká mi, že smlouva se posuzuje podle obsahu a ne podle názvu. Myslím si tedy, že to je smlouva o nájmu, i když říkáte jen o skrytém nájmu. Myslím si, že by stálo zato zvážit otázku vypovědět smlouvu pro její absolutní neplatnost od počátku a jít dál touto cestou. Jsem si vědom toho, že si obě strany budou muset vrátit vzájemně poskytnutá plnění, což z titulu smlouvy bude pro městskou část výhodnější co do plusu. Tím nemíním polemizovat o tom, jestli tady jsme proto, že jsme pyšní majitelé Prahy 1, nebo jestli jsme sem byli zvoleni občany, abychom hájili jejich zájmy.

Z celého problému vidím cestu jinou formou, než jak navrhuje vy.

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

P. L o m e c k ý :

Byly položeny otázky, prosím o odpověď pana Petříčka.

P. P e t ř í č e k :

To, co jste naznačil, mě také napadalo a při právních závěrech jsem to bral do úvahy.

Především bych chtěl vysvětlit, proč to podle mne nemůže být smlouva o nájmu. Nemůže to být nájemní smlouva proto, že pokud by to byla nájemní smlouva od samého počátku, na vzniku byl porušen zákon, což způsobuje absolutní neplatnost smlouvy, která se nikdy nedál zhojit. Je to neplatné od r. 1996. Pokud bychom došli k názoru, že je to nájemní smlouva, musíme současně říci, že současně žádná smlouva neexistuje a že jsou tam vykonávány činnosti bez smluvního podkladu. Pokud bychom došli k tomuto závěru, strany podle zásad o vypořádání bezdůvodného obohacení jsou povinny vrátit, co získaly. Společnost by byla povinna vrátit své příjmy a městská část by byla povinna vrátit to, co získala ona. I když podrobně neznám ekonomické vztahy, bylo to asi pro městskou část vysoce plusové. To je jeden právní názor, který může být kdykoli shledán soudem jako nesprávný. Ve finále rozhoduje soud.

Jelikož je to smlouva, která nemůže být nájemní smlouvou, nemáme-li vycházet z toho, že je to bezesmluvní vztah, můžeme vycházet z toho, že jakási smlouva o správě to je. Ta nebrání privatizaci. Pokud budou domy privatizovány, bude věcí nových vlastníků, jak se se smlouvou vypořádají, jestli ji budou revokovat, jestli se budou soudit, nést riziko prohry atd. Rád bych dodal, že kdyby městská část chtěla nějaká plnění po firmě, je to jen tři roky zpět, starší období je promlčeno.

P. L o m e c k ý :

Děkuji za právní stanovisko.

Technická poznámka předseda našeho klubu.

P. K r a č m a n (předseda klubu TOP 09) :

Prosím po ukončení diskuse o přestávku na klub.

P. L o m e c k ý :

Paní Fraňková.

P. F r a ň k o v á :

Mám dotaz k panu Petříkovi. Mám stále problém se smlouvou. Vezměme variantu, že to prodáme, a v kupních smlouvách budou mít, že je tam tato správcovská firma, a bude na vlastníkově, aby se se správcovskou firmou popasoval dalších 13 let. Mám obavy, jestli se to nemůže vrátit zpátky k nám, že se nový vlastník začne s námi soudit za to, že jsme mu tam strčili takovou firmu. Mám s tím stále problém. I pan doktor ve svém právním stanovisku naznačuje, že to budou muset převzít a pak si právní záležitosti řešit. Máme představu, jak se k tomu postavíme?

Když jsme privatizovali, měli jsme tam také správcovskou firmu, se kterou jsme také nějakou dobu bojovali, pak jsme se s tím popasovali, ovšem tam nebyla situace tak dramatická. Tady je dlouhá doba a podmínky jsou brutální, naštěstí dodatkem, který podepsal pan Valenta, se to trochu vylepšilo, že tam není nájem na 75 %.

Chtěla jsem se zeptat pana Bürgermeistera, co ho vedlo k tomu, že tak strašně nevýhodnou smlouvu pro městskou část uzavřel, kdy si 75 % nájmu nechávala správcovská firma, městské části odváděla 25 %, a ještě k tomu 50 % rekonstrukci platila městská část?

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Zaujalo mě, z jakého důvodu tam byl valutový účet? Původně to bylo v markách, pak v eurech, proč to nebylo placeno v korunách? Proč smlouva byla uzavřena na 30 let? Je to sice už dlouhá doba, ale přesto si myslím, že by si to bývalý pan starosta mohl pamatovat.

P. L o m e c k ý :

Další je do rozpravy přihlášen pan zastupitel Bürgermeister.

P. B ü r g e r m e i s t e r :

Budu tady trochu v nevýhodné pozici fackovacího panáka za tehdejší samosprávu. Je pravda, že ti, co tady seděli před vámi, neseděli na miliardách získaných z privatizace prodeje bytových jednotek. Tenkrát jsme měli nedostatek investičních peněz. Kdybyste smlouvu podrobněji četli než ji kritizovali, zjistili byste, že se týká dvojdomu a že se to tam přesně rozlišuje. Smlouvu, kterou by sepsala v takovém případě paní Klasnová za peníze, které se dávají teď právníkům, měla by možná sto stránek a byla by podstatně dražší při vzniku. Podstata problému je, že je to dvojdům, který jsme získali najednou v rámci získávání domů na Praze 1. Část domu byla úplně vybydlená a bydleli tam nájemníci za regulované nájemné. Jestli si to dobře pamatují, dům byl stoprocentně obsazen.

Druhý dům č. 36 jsme získali zcela prázdný, úplně zdevastovaný, který byl roky zneužíván kanceláři tiskáren. Za této situace jsme stále před otázkou, zda utratíme polovinu investičních prostředků na to, abychom dům vrátili zpátky a pak se chovali jako realitka a do plně zdevastovaného domu, který nebyl nikým obsazen, hledali tržní nájemné, které by nám vrátilo investici. Z těchto diskusí, jak najít zdroje pro obnovu bytového fondu, přišla nabídka, kterou jsme přijali. Máte ji před sebou ve formě smlouvy. Podotýkám, že to není v žádném případě nájemní smlouva. Nebyl jsem tady, když zastupitelstvo tuto interpretaci přijalo a tudíž za toto nemohu. Jestli to má přívlastek kromě správcovské, tak je to smlouva mandátní. Dům 38 jsme chránili nájemníky a vážali jsme vybírat regulované nájemné jako povinnost správce.

U druhého domu jsme nevěděli, jak se může vyšplhat tržní nájemné, teď je vám hej, trh už funguje, tehdy trh s byty v Praze neexistoval, volné byty v centru města na prodej nebyly. Zkusili jsme fixovat nájemné k markám. Po určité lhůtě, která byla dána na vyřízení papírů a na opravu domu, byl správce povinen platit fixní nájemné jak z bytových, tak nebytových prostor. Z toho se odvinuly nájemní smlouvy a příjem pro městskou část, který byl bezpracný. Tenkrát jsme opravdu ušetřili významné investiční prostředky.

Samozřejmě to jde kritizovat, je možné mluvit o zločinech – poslužte si, mne už onálepkovali za dobu mého politického života takovými přívlastky, že už jsem si zvykl, ale jedno je jisté. Smlouva vůbec nebrání, aby se dům rozdělil na jednotky. V momentu, kdy začneme jednotky prodávat, vznikne jednání na základě této smlouvy, jak najít cestu k dodatku, který fixované nájemné převede na nějakou jinou konstrukci vzájemného plnění. Nic nebrání, abychom se po 16 letech vývoje názorů v samosprávě touto cestou vydali. Někdo by měl s firmou začít jednat jak postupně během prodeje jednotlivých jednotek budeme měnit dodatek plateb. Smlouva nebrání rozdělení na jednotky, nebrání ani v ničem výkonu vlastnického práva, s výjimkou toho, že je tam nějaký cash flow za vybírání nájemného, ale to snad je technicky zvládnutelná věc.

P. L o m e c k ý :

Děkuji panu zastupiteli BürgermeistEROVI, který mnohé objasnil zejména pro naše konečné rozhodování v této věci.

Pan Dr. Petříček odpoví.

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

P. Petříček:

Dovolím si krátce navázat na pana Bürgermeistera. Také si myslím, že smlouva v ničem nebrání privatizaci.

Byla správně vznesena hlavní otázka, zda v případě privatizace by se MČ nemohla vystavit od privatizátorů nějakým postihům. Nevidím žádný právní titul, který by opravňoval nového vlastníka bytového či nebytového prostoru od městské části nějaké plnění. Pokud by se dům privatizoval i s onou smlouvou, už by bylo věcí nových vlastníků, jak by se s firmou a se smlouvou vypořádali.

Nezmínil jsem jeden z dalších důvodů neplatnosti smlouvy. Finanční vztahy, které jsou tam nastaveny, mi připadají natolik nevýhodné, že si umím představit, že by soud při posuzování smlouvy kromě důvodů, které jsem uvedl, navíc konstatoval, že smlouva je tak zjevně nevýhodná, že je v rozporu s dobrými mravy.

Pokud by za mnou přišel privatizátor a ptal se mě, co by měl dělat, řekl bych mu, že městská část je z obliga, ale aby se obrátil na firmu a řekl, že takto ne, že smlouva se bude muset zásadně změnit – vidíte, jestli vyměnili žárovky nebo ne. Pokud se vztahy rozumně nenarovnají, doporučuji s nimi ukončit činnost a dát to soudu. Máte šanci, že soud řekne, že je to v rozporu s dobrými mravy a budete z toho vyvázáni.

P. Lomecký:

Pan zastupitel Valenta.

P. Valenta:

Své otázky bych směřoval na pana místostarostu Macháčka, budou zřejmě pouze dva.

Jeden dotaz je, proč jako městská část nedáme plnou moc nájemníkům, aby konali a pokusili se vypovědět nájemní smlouvy. Jak jsem zaslechl, existuje několik důvodů, které umožňují vypovědět nájemní smlouvu. Chápu, paní Klasnová nemá důvěru v právní oddělení městské části, to bych přeskočil a rovnou bych jednal s nájemci, aby konali.

V materiálu není žádná informace týkající se nějakého zhodnocení. Bylo řečeno, že do domu byly vloženy větší finanční prostředky. Nevím, v jaké výši, co to pro městskou část znamená. Pamatuji si dva případy – ve Štěpánské ul. a v Bílkově, kde městská část privatizovala bytové jednotky, najednou se zjistilo, že konala špatně, a měla velké problémy jak s vlastníkem, tak i s vlastníky, kteří bytové jednotky zprivatizovali. Protože zastupitelstvo zřejmě nemělo veškeré podklady, tak rozhodlo špatně. Prosím o doplnění těchto věcí, aby se o tom dalo hlasovat.

P. Lomecký:

Pan zastupitel Macháček odpoví.

P. Macháček:

Dr. Petříček má plnou moc, aby zastupoval městskou část, smlouvu ale zatím nevypověděl.

Ke zhodnocení. Nejsem si jist, v jaké výši je zhodnocení na jaký dům.

P. Lomecký:

Prosím pana Kovářika, aby věc uvedl na pravou míru.

P. Kovářik:

To, co zazní, mělo by zaznít v městské části za zavřenými dveřmi. Pokud bude městská část v těchto objektech prodávat jakoukoli bytovou nebo nebytovou jednotku po

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

rozdělení, musí v podmínkách prodeje mít, že dotyčný nabyvatel ji nabývá při plném vědomí všech smluvních vazeb vztahujících se k těmto objektům. Doporučuji toto jednoznačně vázat do jakéhokoli aktu, jinak se z toho budeme těžko dostávat. Proč to říkám? Důvod je triviální.

Smlouvu vnímám jako smlouvu správní a mandátní v jednom. Podotýkám, že minimálně druhou část nemáme po celou historii smlouvy ekonomicky došetřenu a ani ji nemáme do r. 2003-4 ekonomicky zhodnocenu. Je to jedna ze smluv, kterou jsme z minulosti dosud nebyli schopni dorozklíčovat a dovypořádat vztahy, které tam jsou. Jak říkal Dr. Petříček, tři roky zpátky můžeme chtít případná plnění. V tomto případě bych se k tomu poměrně složitě dostával, protože to není jen otázka přepočtu z cizích měn, ale jsou to investice, vložené prostředky a jejich navedení na majetkové karty, které v tomto případě nenastalo.

Pokud se rozhodnete rozebírat na kousky a prodávat, tak se smlouvami a s podmínkou, že každý nabyvatel to nabývá s těmi smlouvami.

P. L o m e c k ý :

Paní zastupitelka Valentová.

P. V a l e n t o v á :

Chtěla jsem se vrátit k věcem, které nebyly zodpovězeny. Zdá se mi, že v předkladu chybí řada informací. Pouze od pana Vandase se dovídáme, že v předmětném domě 38 je 12 bytů, z toho oprávněných nájemců je 8. O sousedním domě číslo 36 se nedovídáme žádné informace. Určitě by nás zajímalo, jaké jsou tam nájemní smlouvy, jak bude provoz domu probíhat dál. V přízemí jsou poměrně velké nebytové prostory, nevím, jestli jsou i v patře, kolik bytů je volných. Souvisí to s obecnou otázkou.

Tento dům i sousední dům je celý ve vlastnictví MČ Praha 1. Bylo by dobré vědět, když si dům chceme zcela nechat ve vlastnictví, když by ekonomické prostory byly, aby mohly v klidu zůstat na MČ Praha 1, jestli existuje nějaká možnost kompenzace třeba výběru bytů z domů, kde vlastnictví je rozdrobené, kde se mohly připojit do SVJ. Když tady svolíme k privatizaci, ocitáme se v momentu, kdy majetek, který je zatím vlastněn jedním vlastníkem, budeme spoluvlastnit s lidmi, kteří tam dlouhodobě žijí. Chápu přitom jejich zájem zajistit si možnost na Praze 1 bydlet.

Zdá se mi, že máme málo informací, že nejsou základní informace jak o domu 38, natož o domu 36, který je tam přiřazen a o kterém tady není řeč. Tam jsou krátkodobé smlouvy? Uzavírá je podle mandátní smlouvy společnost? Když si to čtete, kopie všech smluv má být na městské části. Předpokládám, že městská část má všechny smlouvy k dispozici a bylo by slušné nějaký rozbor stávajících smluvních vztahů představit zastupitelstvu, aby se mohlo zodpovědně rozhodovat. Děkuji.

P. H o d e k :

Děkuji. Dalším přihlášeným je kol. Bürgermeister.

P. B ü r g e r m e i s t e r :

Nemám snímek déle jak deset let, protože má aktivní dráha v drobných starostech samosprávy končila povodněmi 2002, pak jsem nebyl součástí Prahy 1 v žádné roli, ale jedno smlouva říká: jestli správce dům spravuje špatně a v rozporu s nastavenými požadavky, porušuje smlouvu a my máme právo tříměsíční výpovědi. Jestli je situace v domě tristní a dům je špatně spravován, máme rozhodně výpovědní důvod.

P. L o m e c k ý :

Přehlédl jsem přihlášku k diskusi z řad občanů. Pan Jan Urban, [REDAKCE] chtěl vystoupit. Dovolil bych si ho požádat o zpřesňující informace.

P. U r b a n :

Když jsem poslouchal pana Bürgermeistera, z titulu bývalého ředitele České typografie, který v 90. letech byl u předávání domu do rukou tenkrát Obvodního úřadu pro Prahu 1, musím říci, že to, co tady říkal, je nepřesné. Bylo to tak, že v době před revolucí v místech, co se dnes staví Florentinum, budovala se nová tiskárna Rudého práva. V těchto dvou domech bylo tzv. zařízení staveniště. Byli tam dělníci z Brna a stavěli tiskárnu. Byly to vždycky obytné domy, lidé byli vystěhováni na okraj města. Po revoluci se to vracelo a já jsem se stal ředitelem. Převzal jsem povinnost vrátit tyto domy Obvodnímu úřadu pro Prahu 1, což jsem činil.

Pokud se týká obou domů, měli jsme je lehce zrekonstruovat, aby byly obytné, což se stalo. Stalo se to v obou případech. U obou domů byl ještě jeden správce mezi tím, než přišel správce pan ing. Ďurička. Nezakládá se to na pravdě, domy nebyly vybydlené, byly předány od České typografie. Původně jsem nechtěl vystupovat, protože jsem zaměstnancem Prahy 1, a přitom bydlím v tomto domě.

Další věci, které tady zazněly, jsou nepřesné. Z toho titulu, že jsem se věcí zabýval podrobně, musím k tomu něco říci.

Pokud se týká investic do obou domů – pan Valenta by to měl vědět, protože je uveden v dodatku č. 2, kde se tyto věci uváděly. Musí vědět, že je to jednoznačně smlouva o správě, že se tam mluví o správcem spravovaných plochách a ne o žádném nájmu.

Pokud se týká investic, smlouva je naprosto jasná. Informace máte, i když zaznělo, že je nemáte. Smlouva tam je a je tam jasně rozlišen dům č. 38 a dům č. 36. Dům 36 je na dobu určitou, tam bylo tržní nájemné a to, co říkal pan Bürgermeister, tam to bylo daleko volnější, a tady to bylo na dobu neurčitou. Proto se o tom hovořilo. V materiálu je napsáno, že dům č. 36, i když bude převeden do seznamu domů, nebude privatizován z jiných důvodů. Jsou tam smlouvy o nájmu na dobu určitou a jsou tam investice. Tam je to jasně vyřešené. Dodatek č. 2 naprosto jasně říká o všech investicích, všechny sumarizuje od začátku smlouvy. Týká se to výhradně domu číslo 36. Je to ve smlouvě přímo napsané, o tom nemůže být sporu.

P. L o m e c k ý :

Děkuji. Další do rozpravy pan zastupitel Filip Dvořák.

P. F i l i p D v o ř á k :

Pane doktore, ve vaší výpovědi je několik faktických historických chyb, snažím se je připomenout.

Máte pravdu v tom, že když Tiskařské závody Rudé právo, organizace ÚV KSČ, potřebovala zrekonstruovat areál tiskařských závodů mezi ulicí Na Poříčí a Na Florenci, hledala zařízení staveniště. Je pravda, že si vyhlédla domy 36 a 38 a je pravda, že se zařídilo v 80. letech, že z těchto domů Bytový podnik Praha 1 vystěhoval lidi pryč a je pravda, že právo hospodaření k nim bylo tenkrát převedeno z Bytového podniku Praha 1 na finanční odbor ONV Praha 1 a finanční odbor Praha 1 dal tyto domy do trvalého užívání Tiskařským závodům Rudé právo, účelové organizaci KSČ. To je pravda.

Pak začala rekonstrukce. Je zase pravda, že stavebník Tiskařské závody Rudé právo se zavázal po dokončení rekonstrukce tyto domy zrekonstruovat, vrátit je původnímu účelu a zařídit, že se tam nastěhují lidé. To se stalo a revoluce tyto dva domy zastihla v tomto stavu. Dům 38 již byl zrekonstruován a byl obsazen – stále pod jurisdikcí mimo Prahu 1 –

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

nájemníky, a dům blíže do centra – č. 36, byl stále v povážlivém stavu. V tomto stavu přestalo fungovat trvalé užívání. Přestože Praha 1 se snažila domy získat, podle zákona 178/1991 Sb. na to neměla nárok. Proto tyto dva domy přešly do jurisdikce Ministerstva financí a spravoval je finanční odbor Ministerstva financí pod vedením paní JUDr. Mlíkové. Je také pravda, že MČ Praha 1, protože neuspěla na Ministerstvu financí se žádostí, aby historická dohoda, že domy budou převedeny zpět Bytovému podniku, nyní nově Praze 1, byla dodržena, paní Dr. Mlíková bránila tomu, aby se tak stalo. Stále podotýkám, že vlastnické právo nespěšilo v tuto chvíli MČ Praha 1, ani žádnému subjektu, který kontrolovala Praha 1, ale spravovalo je a rozhodovalo o nich Ministerstvo financí. MČ Praha 1 zažalovala Ministerstvo financí na určení vlastnictví k celému areálu bývalých Tiskařských závodů Rudé právo, nově Česká typografie.

Po 1,5 roce sporu, protože Ministerstvo financí v dohodě s Ministerstvem pro místní rozvoj, které vykonávalo práva k akciím České typografie, se chtělo tohoto majetku zbavit a prodat jej, tak museli jít na dohodu s MČ Praha 1, aby MČ Praha 1 vzala zpět tuto žalobu, protože víme, že by trvalo deset let, než by se to odsoudilo, a náhradou za vzetí zpět této žaloby byla naplněna gentlemenská dohoda z 80. let, že tyto dva domy budou převedeny na Prahu 1.

Když se podíváte do inventury, najdete tam, že tyto dva domy získala Praha 1 někdy v r. 1994-5, nikoli v r. 1991 podle zákona, ale rozhodnutím Ministerstva financí. V době, kdy je Praha 1 získávala, již dům 38 byl nájemníky obsazen a byly tam uzavřeny nájemní smlouvy – Praha 1 to převzala i s nájemníky, a dům směrem do centra byl v dezolátním stavu a nacházel se ve stavu zařízení staveniště, aspoň opticky.

To by zde mělo být řečeno, aby se vědělo, jak to historicky bylo. To, že to pan dr. Urban vzal tak zkratkovitě, jsem chtěl, aby to tak bylo řečeno.

Chci navázat na paní Valentovou a říci, že v materiálu jsou opravdu chudé informace, které běžně dostáváme. Chci ji podpořit v jejím příspěvku, aby tyto informace byly dodány a mohli jsme rozhodovat. Prosím, aby tam byly i historické informace, které se určitě najdou v archivu Prahy 1, nejméně na katastrálním úřadu, aby se zjistily řádné podklady a také se zjistilo, jak tam byly uzavírány nájemní smlouvy, o kterých nerozhodovala Praha 1 a ani nikdo, kdo Praze 1 podléhal. Uvědomme si, že všechno, co proběhlo privatizací, bylo prodáváno občanům Prahy 1, u nichž rozhodl tehdejší pověřený úřad Prahy 1, a to je bytový odbor, o uzavření nájemní smlouvy. Je otázkou, zda to v tomto případě bylo stejně a tito lidé mají stejné postavení.

Chci poprosit, aby mohla být doplněna statistika stávajícího stavu domů, kde Praha 1 je účastníkem jako člen SVJ, abychom věděli, s jakou pravděpodobností a právně bude naplněno to, před čím varoval pan zástupce tajemníka Kovářík, a to je to, že více než 50 % nabyvatelů obratem ruky prodává. Problém je, že pan Kovářík nás upozornil, že je nezbytné nabyvatele zavázat, že na sebe převezmou určitá práva a závazky, a jestli s dalším prodejem tento závazek nezanikne a neskončí to na Praze 1.

Prosím, abychom měli jednoznačně vyjasněno, jak tento závazek, který může být škodou pro Prahu 1, bude jednoznačně přivázan k bytu a nikdo se ho nezbaví. Víte, jak to dnes probíhá – jeden koupí, má závazek, pak to prodá a už ho nemá. Prosím, aby k tomu byl jasný právní rozbor, abychom mohli s klidným svědomím rozhodnout podle návrhu.

P. L o m e c k ý :

Děkuji panu zastupiteli. Další se do diskuse hlásil pan zastupitel Pospíšil.

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

P. P o s p í š i l :

Nebudu se vracet do daleké předlistopadové nebo krátce polistopadové historie kolem r. 1989, ale chtěl bych upozornit na to, co tady zaznělo, shrnout to a zároveň podpořit svůj argument na stažení materiálu a na jeho znovu předložení v doplněné podobě.

Především zaznělo od právního znalce, že smlouva je s největší pravděpodobností nulitní. Pak tady zaznělo, že smlouva je vypověditelná, pak od pana starosty zaznělo, že smlouva je obtížně vypověditelná. Tyto informace se vylučují a rozhodně to neznamena, že my jako zastupitelé máme jasný podklad pro rozhodování o tom, kam se v té věci dále ubírat.

Zaznělo tady několik proseb na doplnění tohoto materiálu o základní informace ve smyslu toho, co by mělo být privatizováno, to znamená počet oprávněných, počet volných bytů, rozsah nebytových prostor. Ani to v materiálu jasně není vyjasněno.

Jasným způsobem v materiálu nejsou pojmenovány ani možné závazky městské části vůči tzv. správci, ani případné závazky správce vůči městské části.

Byla tady vyjádřena pochybnost, kterou rozváděl ing. Dvořák a kterou nebudu opakovat. Chtěl bych upozornit, že pokud bychom chtěli tomuto nebezpečí zamezit, tak smlouvy, které by se uzavíraly s oprávněnými zájemci, by nebyly stejného druhu jako v běžné privatizaci. V takovém případě dnes nerozhodujeme o normální privatizaci, ale o privatizaci speciálního typu, protože potřebujeme speciální pojistky.

To jsou tři důvody, proč si myslím, že by materiál v tomto případě měl být ze strany předkladatele stažen, znovu předložen a doplněn.

Zaráží mě, že pokud má vedení městské části informace o tom, že smlouvy nejsou dlouhodobě plněny nebo jsou dokonce neplatné, nejedná a místo toto předloží materiál, který navrhuje, ať se tyto povinnosti, které má vedení městské části vykonávat, přehodí na potenciální nové vlastníky. To rozhodně není zodpovědný přístup.

P. L o m e c k ý :

Pan místostarosta Macháček odpoví jednoduchou věc.

P. M a c h á č e k :

K tomu druhému, co zaznělo. V tomto materiálu máme obyvatele domu, kteří trvají na projednání v této podobě. Proto je to předloženo.

P. L o m e c k ý :

Odpověď je jednoduchá. Pan zastupitel Votoček.

P. V o t o č e k :

Na poradě vedoucích odborů se asi čtyři měsíce řeší stížnosti vedoucích odborů na zastupitele, že se snaží řídit úřad. Tajemník vydal pokyn, že pokud se nejedná o starostu nebo místostarostu, nikdo není oprávněn úřad řídit. S panem tajemníkem jsem si vyjednával, že mám na jedné straně právo ze zákona získat informace, které potřebuji pro výkon své funkce. Říkal, že proti tomu není sebemenší námitka a že na jakékoli informace členové zastupitelstva nárok mají. Protože pan Mgr. Skála navrhoval, aby se touto záležitostí Finanční výbor zabýval, tak jsem se jí také zabýval. Protože jsem dospěl k názoru, že by bylo třeba mít nějaký ekonomický přehled jednotlivých finančních vazeb mezi městskou částí a pohrobky pana Ďuričky, tak jsem oslovil paní Mgr. Dubskou s žádostí, že bych něco takového chtěl. To, že bych si nechal zpracovat takový materiál, mohlo by být označeno jako že se snažím řídit úřad, upozornil jsem ji, že to budu chtít a že požádám pana tajemníka, aby mi v tomto případě pokyn dal. Paní Mgr. Dubská mi řekla, že tuto ekonomickou analýzu má zpracovanou, ale že mi ji dá pouze na výslovný příkaz pana tajemníka.

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Do protokolu bych chtěl požádat pana tajemníka o to, aby Finanční výbor tyto podklady dostal. Děkuji.

P. L o m e c k ý :

Upozorňuji, že k tomuto bodu diskutujeme již 1 hodinu 15 minut a při tomto tempu by konec našeho zastupitelstva by byl zhruba v půl třetí ráno.

Paní zastupitelka Klasnová.

P. K l a s n o v á :

Byť obvykle souhlasím s návrhy, které předkládají kolegové ze Strany zelených, myslím si, že materiál je dostatečně obsažený k tomu, čeho se týká. Materiál je předkládán a jasně se dokazuje v důvodové zprávě, že domy, které byly vyřazeny z privatizace, byly vyřazeny neprávem. Nebyly zařazeny na seznam domů, které naopak z privatizace byly vyřazeny, a to proto, že oba domy měly být pronajaty jako celek. Materiál je dostatečně výmluvný včetně materiálu pana Dr. Petříčka ohledně toho, že nic nebrání privatizaci domů Na Poříčí 36 a 38.

Kdybych byla panem místostarostou Macháčkem, možná bych postupovala jinak. Pokud byl upozorněn a prokousal se za dobu svého působení v úřadu k této kauze, nečekala bych na tlak nájemníků, ale konala bych tak, že bych si nechala udělat právní posudky i s ohledem na to, zda je smlouva výhodná a zda je vůbec platná. Platná možná není.

Materiál je předložen jako privatizace. Z tohoto pohledu tam nevidím žádný problém. Nevidím ani problém v tom, že by se mělo něco doplňovat. Zařazujeme zpátky do seznamu k privatizaci. Jestli případně privatizaci něco brání, to je věc, kdy nám to bude znovu předkládáno jako zastupitelům, je to dlouhodobý proces. Víte, že některé domy jsme zařazovali do privatizace, a k jejich reálné privatizaci došlo až se zpožděním několika let.

Co se týká závazků, bylo tady zmiňováno, že tam ještě závazky mohou být. Prostudovala jsem dodatek, který pan Valenta jako místostarosta uzavřel, a tam se říká v čl. III, v odst. 8, že strany výslovně prohlašují, že tam nemají žádné závazky, že investice, která tam byla v domě Na Poříčí 36, byla vyrovnána. Nevím, jestli od r. 2009 tam proběhly nějaké obrovské investice. Pokud vím, nic takového se nestalo.

To, co říká pan Dr. Petříček, že budoucí nabyvatelé bytových jednotek by byli zavázáni smlouvou, se kterou si Praha 1 nebyla 17 let schopna poradit, že závazek přebírají. Pokud by někdo z obyvatel, kteří by privatizovali, byt přeprodal, mělo by to přejít na dalšího, který to kupuje. Závazek by tam měl zůstat. To je můj názor.

P. L o m e c k ý :

Děkuji paní zastupitelce. Říkala, co by dělala, kdyby byla místostarostou Macháčkem. Pan Macháček by na to chtěl reagovat. Také jsem si to představil.

P. M a c h á č e k :

Má reakce nebude tak vtipná, jak se asi očekává.

Než jsem poznal pana Vandase, krátce poté, co jsem nastoupil, nechal jsem si zpracovat stanovisko k tomu, zda tato smlouva je vypověditelná, či nikoli. Závěr byl, že nikoli.

P. L o m e c k ý :

Můžeme dál pokračovat v diskusi. Pan zastupitel Martin Skála, připraví se pan zastupitel Valenta.

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

P. M a r t i n S k á l a :

Kolega Votoček říkal, že existuje ekonomická analýza u paní Mgr. Dubské, ale my se k tomu nedostaneme, protože k tomu může pouze pan Ing. Lomecký, nebo pan tajemník? Nebo v případě této informace jsem méně bystrý, a není to pravda?

P. L o m e c k ý :

Domnívám se, pane zastupiteli, že jste velmi bystrý, nic takového nemám. Pokud to nemám já a má to někdo jiný, tak o tom nevím. Nevím, jestli o tom ví pan Votoček.

P. V o t o č e k :

Ač je pan Mgr. Skála velice důvtipný, vložil mi do úst to, co jsem nikdy neřekl.

P. L o m e c k ý :

Pan zastupitel Valenta.

P. V a l e n t a :

Paní kol. Klasnová hovořila o tom, že tyto domy byly vyřazeny z privatizace. Nikde jsem neviděl, že by k tomu došlo. Mohla by to doložit? Objevují se stále nové informace, a já se naprosto ztrácím.

P. L o m e c k ý :

Dne 16. 3. 2010.

P. V a l e n t a :

Hovořím o tom, co říká paní Klasnová. Nemyslím, že je vtipné chytat se na nepravdivé věci, co říká paní Klasnová. Proto se ptám jí, kdy tyto domy byly vyřazeny z privatizace. Tak to bylo řečeno.

Navrhuji, zda by bylo vhodné přijmout usnesení typu dejme plnou moc panu Dr. Petříčkovi, který se snaží hájit zájmy nájemců, aby do nějaké doby konal k vypovězení smlouvy o správě a údržbě nemovitostí, abychom do půl roku dostali nějakou informaci. To jsou věci, které by mohly činit městské části nějaké problémy.

P. L o m e c k ý :

Dovolím si vám odpovědět, protože se tím dobýváte do otevřených dveří. Plnou moc jsem panu Dr. Petříčkovi nabízel, bylo tak učiněno i v minulosti, ale zatím se to nepodařilo.

P. V a l e n t a :

Pak nerozumím jedné věci. Tady se neustále diskutuje nad tím, že smlouva má celou řadu pochybností jednoznačných k vypovězení. Byl bych nerad, aby to bylo na městské části, že nekoná.

P. L o m e c k ý :

Odpovím – koná, ale něco jiného je vůle, a něco jiného je dokázat to takovým způsobem, aby to protistrana buď akceptovala, nebo jí to bylo soudně nařízeno. Druhá strana pochopitelně výpověď neakceptuje. Jsou to dva názory a nemyslím si, že je tady něco v rozporu, když jsem řekl, že smlouva je obtížně vypověditelná. Za tím si stojím. Názor jiného právníka je, že je možná vypověditelná. Nevím to, je to otázka pro soud.

Paní zastupitelka Fraňková.

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

P. F r a ň k o v á :

Pan ing. Dvořák mě přivedl na myšlenku, že určitá možnost rizika při přeprodeji je. Všichni mají ve smlouvách, že to musí zachovat k trvalému bydlení, což nikdo neudělá. Myslím, že by se to dalo ošetřit tím způsobem, že jakmile se zakládá SVJ a městská část tam bude majoritním vlastníkem, takže většinou tam u toho zástupce městské části je, byl by správce ve smlouvě, což by problém nebyl, a pak by se to dalo rovnou do stanov. Tím bychom se vyhnuli tomu, že při přeprodeji by z toho správcovská firma vypadla. Oni si to mohou pak řešit, udělají ve stanovách změnu. Přeprodejem to není jednoduché. Chtělo by to ošetřit trochu víc.

P. L o m e c k ý :

Pan zastupitel Votoček. (nezneužívejte technické poznámky)

P. V o t o č e k :

Pane starosto, musím se ohradit proti tomu, ať nezneužívám technické poznámky. Nevím, jak jste přišel na to, že chci technickou poznámku zneužít. Naopak má technická poznámka směřuje vůči vám, abyste dodržoval jednací řád a nediskutoval tady s panem Valentou, který diskutoval už šestkrát, a už před třemi jeho replikami, které pod záminkou své pomalejší chápavosti tady uplatňuje, mělo být hlasováno o tom, jestli může dál mluvit.

P. L o m e c k ý :

Omlouvám se, jsem již dost unaven. Pan zastupitel Valenta.

P. V a l e n t a :

Ptám se přesto ještě jednou: z jakého zdroje čerpala paní kol. Klasnová, že dům byl vyřazen z privatizace?

P. L o m e c k ý :

Paní zastupitelko Klasnová, prosím o odpověď.

P. K l a s n o v á :

Nechtěla jsem reagovat, pokud mě pan Valenta chytá za nějaká slovíčka. V r. 2010 jsme tady rozhodovali o různých skupinách domů, přičemž domy Na Poříčí 38 a 36 byly zařazeny v jednom balíku, ale nemohou být privatizovány, protože jsou jako celek pronajaty. Byl to i případ Václavské nám. 43 atd. Bylo to v r. 2010, kdy jste, pane Valento, tento materiál navrhoval.

P. L o m e c k ý :

Dámy a pánové, už není nikdo, kdo by se přihlásil do diskuse, protože téměř všichni už mají své příspěvky vyčerpány. Byla žádost o pět minut na kluby, po přestávce nám kluby sdělí svá stanoviska a přistoupíme hlasování.

(Přestávka)

Prosím zástupce Strany zelených o stanovisko klubu k projednávanému bodu.

P. P o s p í š i l :

Stanovisko jsme vyjádřili v diskusi. Podporujeme znovupředložení bodu v doplněné podobě. Městská část by měla do té doby podniknout příslušné právní kroky ke zrušení, k vypovězení, případně právní kroky plynoucí z nulitnosti této smlouvy.

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

P. L o m e c k ý :

Pan zastupitel Dvořák – stanovisko klubu ODS.

P. Filip D v o ř á k :

Dtto.

P. L o m e c k ý :

Paní zastupitelka Klasnová – stanovisko Věcí veřejných.

P. K l a s n o v á :

Budeme hlasovat o původním usnesení.

P. L o m e c k ý :

Pan radní Solil – stanovisko sociální demokracie.

P. S o l i l :

Naše stanovisko je, že v této podobě bohužel předklad nejde projednat a jednoznačně rozhodnout. Dáváme v úvahu dvě věci. Jedna věc je přerušení, druhá je stažení. V zájmu občanů, kteří žádají o privatizaci, je daleko průzračnější přerušení tohoto bodu, a to ze tří důvodů.

První je analýza věci. Jsem advokát, ne zcela souhlasím se všemi právními vývody, které tady napříč vedli jak mí slovutní kolegové, tak i amatéři jako je pan Dr. Votoček. Polemika by měla být určitě jiná, měla by být taková, abychom se my nebo naši následovníci nedostali do takové pozice, v jaké je teď kol. Bürgermeister. Jak dnes říkají i na vládě, mělo by to být vyfutrované. Vyfutrovaností myslím právně vyfutrované a mělo by to být i ekonomicky. V němém úžasu jsme zírali na to, že pan kol. Kovářik není schopen říci – nemyslím tím, že je to jeho vina, jaká částka se týká zhodnocení atd.

Rovněž si nemyslím, že je tak jednoznačné, že by privatizanti tak jednoznačně převzali závazek ve vztahu k firmě pana Ďuričky, je to velmi komplikovaná věc. Jsem přesvědčen, že by s tím musel souhlasit pan Ďurička, byť už tam není, tak nějaký jeho jednatel atd.

V tuto chvíli po zralé úvaze náš klub bude hlasovat pro přerušení bodu. Budeme důsledně a bedlivě sledovat a urychlovat věc tak, abychom se dostali ke kýženému cíli, kterým je třeba vaše privatizace.

P. L o m e c k ý :

Děkuji, pane radní. Předseda klubu TOP 09.

P. K r a č m a n (předseda klubu TOP 09) :

Vzhledem k novým informacím a i vzhledem ke stanovisku našeho koaličního partnera souhlasíme s návrhem na přerušení tohoto bodu.

P. L o m e c k ý :

Děkuji. V tuto chvíli jsme slyšeli stanoviska klubů. Jelikož si předklad osvojil zástupce starosty pro majetek, kterému to kompetenčně náleží, tážím se ho, zda tento návrh většinových klubů akceptuje.

Stenografický záznam je zveřejněn anonymizovaný z důvodu dodržení přiměřenosti rozsahu zveřejňovaných osobních údajů dle zákona č. 101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

P. M a c h á č e k :

Vzhledem ke stanovisku klubů **přerušuji tento materiál do dalšího jednání s tím, že pan Dr. Dětský si jistě jako zpracovatel materiálu zapisoval veškeré připomínky, aby příště byl předložen materiál projednatelný.**

P. L o m e c k ý :

V tomto případě mohu konstatovat, že **bod číslo 13 byl přerušen.**

Můžeme pokračovat v našem programu bodem, který byl zařazen na 14. hodinu, byť už je téměř o dvě hodiny více.

Než zahájím bod č. 32, dovolím si procedurální hlasování o tom, že dnešní zastupitelstvo bude jednat až do vyčerpání svého programu, to je i po 19. hodině. Důvody jsou jednoduché. Nemáme tuto místnost blokovánú na jindy a svolat zastupitelstvo v jiném termínu by bylo nemožné.

Žádám o procedurální hlasování ve věci možnost jednat v této místnosti až do kompletního vyčerpání našeho programu. *Bylo schváleno. Pro 25, proti 1, zdrželo se 5, nehlasovali 3.*

Jelikož jsou tady dva body, které spolu věcně souvisí – bod 31 a 30, které byly také pevně zařazeny za sebou, domníváme se, že z hlediska uzavření smlouvy č. 153 by bylo vhodnější si vyslechnout diskusi k tomu, jak je to se zdí. Zeptám se pana Ing. Dajbycha, zda je zde geodet pan Prášek. Je přítomen.

Můžeme zahájit „**bod 30**“, což je naše zeď. Pane zastupiteli Dvořáku, jste předkladatelem, máte slovo.

P. Filip D v o ř á k :

Budu se snažit být maximálně stručný, abychom byli schopni skončit v nějakém logickém čase. Dovolím si zahájit historickou souvislostí.

Naváží na svou řeč, kterou jsem tady vedl před 2 – 3 měsíci, kdy jsem hovořil o tom, že nejen pouze „tupé“ zaměření, ale i historický kontext, jak zeď vznikla, je nezbytné zpracovat dříve než zastupitelstvo dostane výsledky do ruky. O to více mě překvapila informace, že je připraven výsledek nějakého zaměření, ryze technický materiál, který se jmenuje Souhlasné prohlášení – je to příloha č. 5 vašeho materiálu. Tím se má potvrdit, že se děje něco – přiznám se, jestli je to v souladu s družicovým zaměřením, tak rozhodně je to v rozporu se zdravým rozumem a se všemi zákony, které kdy platily. Myslím si, že na tento případ nelze použít jen GPS zaměřovací body a další věci, které jsou dnes k dispozici a takové kecy, které se jmenují digitalizace katastru, ale je třeba použít také historické prameny, zejména zákony a patenty z období Františka I. To je ten člověk, který sedí na koni na Smetanově nábřeží.

Prosím druhý obrázek. František I. byl takový člověk, který měl hrozně rád tzv. berně, dnes daně. Řekl si, že zmapuje všechno území, Rakousko-Uhersko pořádně rozměří. Aby to bylo správně uděláno, dal tam brzdnou věc, že z vyměřené části bude vybírána daň. Znamená to, že si každý dobře ohlídá, aby jeho vyměřený pozemek nebyl větší nebo menší. To jen historická úvaha.

Uvědomme si, že v tu dobu, kdy se pozemky zaměřovaly, platil říšský zákoník, který říkal, že je nedělitelné vlastnictví půdy a stavby na tomto pozemku. Nebylo tenkrát možné něco takového jako nyní. Logicky je potřeba podívat se nejdříve do historických pramenů, co se píše o zdi, co se píše o pozemku nyní nazvaném 153 a jak to s tím vším bylo.

Pan Dobroslav Líbal, který v 70. letech určitě nebyl cinknutý žádným ze stávajících vlastníků a psal všechno, co po pravdě bylo, a když se začtete do vyznačených částí, tak