

Název bodu jednání:

Pokyny k zaujetí stanoviska města Příbram při rozhodování o výsledcích výběrového řízení na prodej některého majetku města Příbram při společném prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s.

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 7.1.2019, usn. č. 14/2019

Text usnesení RM:

Rada města

I. doporučuje zastupitelstvu města

pověřit právního zástupce města, advokáta pana JUDr. Antonína Janáka, aby v rámci výběrového řízení na prodej některého majetku města Příbram při společném prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s. trval na provedení dvoukolového výběrového řízení, přičemž druhé kolo proběhne tak, že všichni uchazeči, kteří se zúčastnili prvního kola, obdrží informaci o nejvyšší nabídce učiněné v prvním kole.

II. doporučuje zastupitelstvu města

pověřit právního zástupce města, advokáta pana JUDr. Antonína Janáka, aby v rámci výběrového řízení na prodej některého majetku města Příbram při společném prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s. souhlasil s výběrem nejvyšší nabídky a tím i vítěze výběrového řízení za předpokladu, že celková kupní cena za předmětný společný prodej, nabídnutá vítězným uchazečem, dosáhne minimálně výše odhadní ceny stanovené znaleckým posudkem Národohospodářské fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze č. 131/04/2018 ze dne 17.4.2018 a dodatkem č. 1 k tomuto znaleckému posudku ze dne 20.6.2018, tj. 262.755.000 Kč, přičemž při podílu města Příbram na tomto společném prodeji ve výši 14 %, také stanoveném uvedeným znaleckým posudkem, musí tedy městu Příbram připadnout minimálně 36.785.700 Kč, a to bez DPH.

III. ukládá Odboru vnitřních věcí

zařadit tento materiál do programu zasedání zastupitelstva města dne 28.1.2019.

Napsal: Ing. Jaromír Volný

Návrhy na usnesení:

Zastupitelstvo města

I. pověřuje

právního zástupce města, advokáta pana JUDr. Antonína Janáka, aby v rámci výběrového řízení na prodej některého majetku města Příbram při společném prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s. trval na provedení dvoukolového výběrového řízení, přičemž druhé kolo proběhne tak, že všichni uchazeči, kteří se zúčastnili prvního kola, obdrží informaci o nejvyšší nabídce učiněné v prvním kole.

II. pověřuje

právního zástupce města, advokáta pana JUDr. Antonína Janáka, aby v rámci výběrového řízení na prodej některého majetku města Příbram při společném prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s. souhlasil s výběrem nejvyšší nabídky a tím i vítěze výběrového řízení za předpokladu, že celková kupní cena za předmětný společný prodej, nabídnutá vítězným uchazečem, dosáhne minimálně výše odhadní ceny stanovené znaleckým posudkem Národohospodářské fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze č. 131/04/2018 ze dne 17.4.2018 a dodatkem č. 1 k tomuto znaleckému posudku ze dne 20.6.2018, tj. 262.755.000 Kč, přičemž při podílu města Příbram na tomto společném prodeji ve výši 14 %, také stanoveném uvedeným znaleckým posudkem, musí tedy městu Příbram připadnout minimálně 36.785.700 Kč, a to bez DPH.

Důvodová zpráva:

Zastupitelstvo města svým usnesením č. 727/2017/ZM ze dne 22.5.2017 schválilo záměr společného prodeje distribučních sítí tepla a teplé vody větví Zdaboř a Ryneček, jak byly městu Příbram přiznány do vlastnictví rozsudkem Vrchního soudu v Praze č.j. 13 Cmo 136/2000-69 ze dne 14.12.2000 a rozsudkem Vrchního soudu v Praze č.j. 16 Cmo 23/2016-1175 ze dne 2.1.2017, spolu s majetkem úpadce Příbramská teplárenská a.s. v konkursní podstatě, s tím, že prodej bude realizován formou výběrového řízení nebo dražby organizované správcem konkursní podstaty za nejvyšší nabídku, majetek bude oceněn znaleckým posudkem soudem jmenovaného znalce z oboru oceňování obchodních závodů, přičemž podíl města Příbram na celkové kupní ceně bude určen procentem podílu hodnoty majetku města na celém prodávaném souboru majetku, a dále s tím, že konečné rozhodnutí přijme zastupitelstvo města poté, co bude zpracován znalecký posudek na ocenění prodávaného majetku a zveřejněn záměr prodeje předmětného majetku města způsobem předepsaným zákonem o obcích, to vše ve smyslu městu Příbram adresovaného dopisu právního zástupce města pana JUDr. Antonína Janáka ze dne 29.4.2017, který je přílohou tehdy předloženého materiálu.

Dále zastupitelstvo města svým usnesením č. 1027/2018/ZM ze dne 10.9.2018 vyslovilo souhlas s procentním podílem hodnoty majetku města Příbram (distribučních sítí tepla a teplé vody větví Zdaboř a Ryneček) ve výši 14 % na celkové hodnotě majetku uvažovaného ke společnému prodeji tohoto majetku města Příbram s majetkem v konkursní podstatě úpadce Příbramská teplárenská a.s., uvedeným ve znaleckém posudku č. 131/04/2018 ze dne 17.4.2018 a v dodatku č. 1 k tomuto znaleckému posudku ze dne 20.6.2018, zpracovaných Národohospodářskou fakultou Vysoké školy ekonomické v Praze, jež jsou přílohou tehdy předloženého materiálu, tj. s tím, že město Příbram obdrží 14 % z finanční částky, která bude získána z uvažovaného budoucího společného prodeje, pokud k tomuto společnému prodeji dojde, čemuž musí předcházet ještě budoucí schválení prodeje konkrétních položek z majetku města zastupitelstvem města.

Dále zastupitelstvo města svým usnesením č. 19/2018/ZM ze dne 17.12.2018 schválilo mj. prodej konkrétních položek majetku města Příbram při společném prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s.

Nyní je předkládán materiál týkající se potřeby vyslovení pokynů právnímu zástupci města, advokátovi panu JUDr. Antonínu Janákovi, k zaujetí stanoviska města při rozhodování o výsledcích výběrového řízení na předmětný společný prodej.

V souvislosti s tímto připravovaným prodejem některého majetku města Příbram při společném prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s. formou výběrového řízení rozhodl Městský soud v Praze usnesením č.j. 97 K 53/98-2905 ze dne 10.12.2018, které je přílohou tohoto materiálu, mj. o tom, že vyslovuje souhlas s tím, aby správce konkursní podstaty JUDr. Tomáš Pelikán prodal závod úpadce mimo dražbu, přičemž pro tento prodej stanovil některé podmínky, které jsou uvedeny v posledním odstavci výroku usnesení. K tomu je vhodné vysvětlit, že k prodeji mimo dražbu (v tomto případě výběrovým řízením) potřebuje správce konkursní podstaty vždy souhlas (konkursního) soudu, zatímco kdyby měl být prodej proveden formou veřejné dražby, tak by souhlas soudu k takové dražbě zapotřebí nebyl.

Po doručení uvedeného usnesení soudu bylo však zjištěno, že je v něm jedna formulační vada a jedna formulační nejasnost, a proto bylo zřejmé, že by mělo být vydáno jiné (opravné) usnesení, přičemž však tato skutečnost nemá vliv na projednání otázek, které jsou tímto materiálem předkládány k rozhodnutí. Na základě žádosti správce konkursní podstaty bylo vydáno (opravné) usnesení soudu č.j. 97 K 53/98-2919 ze dne 4.1.2019, jež je přílohou tohoto materiálu, které však formulační vadu a formulační nejasnost správně nenapravilo, a proto právní zástupce města pan JUDr. Antonín Janák podal soudu žádost o vydání (dalšího opravného) usnesení, které by to napravilo. Do okamžiku zpracování tohoto materiálu pro zasedání zastupitelstva města však nebylo na Odboru správy majetku známo, že by toto (další opravné) usnesení soudu vydáno bylo, což však, jak už bylo výše uvedeno, z hlediska věcné problematiky řešené tímto materiálem nevádí, neboť řešená problematika na tom není závislá. Pokud bude toto (další opravné) usnesení soudu k dispozici do zasedání zastupitelstva města, bude o něm zastupitelstvo města informováno v rámci projednávání tohoto materiálu.

Zmíněná vada usnesení soudu ze dne 10.12.2018 spočívá ve formulaci, která navozuje dojem, že správce konkursní podstaty je soudem zmocňován (kromě prodeje závodu úpadce) také k prodeji

majetku města Příbram, když navíc odkaz na list vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Příbram a na list vlastnictví č. 10001 pro katastrální území Březové Hory by mohl vzbudit dojem k oprávnění prodeje veškerých nemovitých věcí ve vlastnictví města Příbram zapsaných na uvedených listech vlastnictví, což však není možné, neboť prodávat majetek města Příbram správci konkursní podstaty úpadce Příbramská teplárenská a.s. nepřísluší (a to ani ten, který má být prodán při společném prodeji se závodem úpadce Příbramská teplárenská a.s.), správci konkursní podstaty přísluší jen prodej majetku nacházejícího se v konkursní podstatě úpadce, respektive prodej závodu úpadce.

V této věci pak (opravné) usnesení soudu ze dne 4.1.2019 přineslo ve výroku jen tu změnu, že za první odrážku ve výroku usnesení ze dne 10.12.2018 byla vložena nová odrážka se správným jazykovým významem, což by bylo v pořádku v případě, kdyby původně druhá odrážka ve výroku usnesení ze dne 10.12.2018 byla vypuštěna, což se však nestalo a tato původně druhá odrážka tam byla ponechána a stala se z ní odrážka třetí, což celé nemá žádný smysl, a proto nelze hovořit o nějaké nápravě (v bodě 8 (opravného) usnesení soudu ze dne 4.1.2019 je pak uvedeno, že takto o to požádal správce konkursní podstaty, což by tedy byla jeho chyba, kterou soud do textu (opravného) usnesení ze dne 4.1.2019 bezmyšlenkovitě zapracoval). Přitom ještě navíc je poslední věta v bodě 9 odůvodnění (opravného) usnesení soudu ze dne 4.1.2019 opět jazykově nesprávně formulována tak, že správce konkursní podstaty je oprávněn prodat i předmětný majetek města (určený ke společnému prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s.), což samozřejmě není možné, neboť prodávajícím svého majetku může být jen město samo, byť ve společném prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s., který prodává správce konkursní podstaty tohoto úpadce.

Zmíněná nejasnost v usnesení soudu ze dne 10.12.2018 spočívá v tom, že v textu jedné z podmínek je uvedeno, že „o počtu kol a o vyhlášení vítěze výběrového řízení bude rozhodovat správce konkursní podstaty, věřitelský výbor a Město Příbram“, aniž by tam bylo uvedeno, zda rozhodování bude probíhat na základě majority hlasů nebo na základě nutného souhlasu všech tří uvedených subjektů, tedy správce konkursní podstaty, věřitelského výboru a města Příbram.

V této části by tedy usnesení mělo být formulováno jasněji, nejlépe asi tak, že „k rozhodnutí o počtu kol a o vyhlášení vítěze výběrového řízení bude třeba souhlasu správce konkursní podstaty, věřitelského výboru a Města Příbram“, neboť je-li souhlas všech těchto tří subjektů požadován v další podmínce obsažené v usnesení soudu týkající se skončení výběrového řízení, nebylo by od věci, kdyby byl požadován také pro rozhodnutí o počtu kol a o vyhlášení vítěze výběrového řízení. V této věci pak (opravné) usnesení soudu ze dne 4.1.2019 vůbec žádnou změnu nepřineslo (přičemž ze znění výše uvedeného bodu 8 (opravného) usnesení soudu ze dne 4.1.2019 lze nepřímo dovodit, že o žádnou změnu v této věci správce konkursní podstaty ani nepožádal).

Přes výše uvedenou vadu a nejasnost obsažené v textu usnesení soudu je však třeba již nyní rozhodnout o tom, co má ve dvou věcech zmocněný právní zástupce města, pan JUDr. Antonín Janák, jménem města prosazovat či s čím má v těchto dvou věcech souhlasit či jak má o těchto dvou věcech hlasovat (přičemž o hlasování půjde ve věřitelském výboru, neboť pan JUDr. Antonín Janák zastupuje město také ve věřitelském výboru, jehož je město Příbram členem), a proto požádal o příslušné pokyny.

Jednou z těchto věcí je rozhodnutí, zda trvat na provedení výběrového řízení dvoukolového či zda se spokojit s kolem jedním. Dvoukolové výběrové řízení by spočívalo v tom, že po skončení prvního kola, v němž uchazeči předloží své nabídky, by se ještě uskutečnilo kolo druhé, v němž by všichni uchazeči, kteří se zúčastnili prvního kola, obdrželi informaci o nejvyšší nabídce v kole prvním, aby v případě svého zájmu mohli svou nabídku z prvního kola ještě zvýšit. I když se podle informací pana JUDr. Antonína Janáka ve věřitelském výboru zatím zdá, že většina jeho členů by byla pro řízení dvoukolové, vyskytují se tam i názory, že pokud by byl mezi nejvyšší nabídkou a ostatními nabídkami nějaký markantní rozdíl, nemá už smysl druhé kolo konat. Problémem této úvahy je však rozhodnutí o tom, jaký rozdíl mezi nejvyšší nabídkou a ostatními nabídkami by měl být považován za markantní a jaký už nikoliv, přičemž na druhé straně konáním druhého kola by nebylo co ztratit kromě menšího prodloužení výběrového řízení.

Druhou z těchto věcí je rozhodnutí, s jakou výší nejvyšší podané nabídky pro prodej souhlasit a prodej za tuto výši uskutečnit, a za jakou už nikoliv, neboť podle zákona o obcích nemůže obec prodávat svůj majetek primárně za neodůvodněně nízkou cenu. V § 39 odst. 2 zákona o obcích je uvedeno následující: „Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání

neplatné.“ V tomto případě byla cena obvyklá majetku města, který má být ve společném prodeji s prodejem závodu úpadce prodán, stanovena ve znaleckém posudku ve výši 14 % na celkové hodnotě majetku uvažovaného ke společnému prodeji tohoto majetku města Příbram s majetkem v konkursní podstatě úpadce Příbramská teplárenská a.s., a to ve znaleckém posudku č. 131/04/2018 ze dne 17.4.2018 a v dodatku č. 1 k tomuto znaleckému posudku ze dne 20.6.2018, zpracovaných Národohospodářskou fakultou Vysoké školy ekonomické v Praze. Podle tohoto znaleckého posudku je obvyklá celková cena fiktivního „podniku“ (tj. prodáváného závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s. a prodáváného předmětného majetku města Příbram, resp. takového „podniku“, kde by „podnik“ Příbramská teplárenská a.s. vlastnil veškerý majetek potřebný ke své činnosti a město Příbram by nic z tohoto majetku nevlastnilo) 262.755.000 Kč, z čehož 14 % činí 36.785.700 Kč, a za menší cenu by tedy nemělo město Příbram tento svůj předmětný majetek prodat, aniž by to zdůvodnilo. (Pro úplnou přesnost je pak vhodné dodat, že hodnota majetku města byla v uvedeném znaleckém posudku vyčíslena na 36.805.000 Kč, tj. na 14,0073452 %, což bylo znaleckým ústavem ve znaleckém posudku zaokrouhleno na 14 %, a proto je formálně správnější počítat s číslem 14 %, které již také schválilo zastupitelstvo města svým usnesením č. 1027/2018/ZM ze dne 10.9.2018, přičemž rozdíl mezi nezaokrouhlenou a zaokrouhlenou procentní hodnotou by činil v případě prodeje za odhadní cenu stanovenou znaleckým posudkem 19.300 Kč v neprospěch města). Na tomto místě je také vhodné připomenout to, co je uvedeno v bodě III přijatého usnesení zastupitelstva města č. 19/2018/ZM ze dne 17.12.2018, tj. že prodej části předmětného majetku města, a to konkrétně prodej movitých věcí (technologií), podléhá povinnosti úhrady daně z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši, která bude ke kupní ceně ve výši uvedených 14 % ještě navíc připočtena, a to podle poměru připadajícího na movité věci (technologie) stanoveného znaleckým posudkem č. 146/1452/2018 ze dne 25.11.2018 zpracovaným soudním znalcem Ing. Liborem Zimou, který je přílohou tehdy předloženého materiálu a v němž je uvedeno, že podíl hodnoty souboru movitých věcí (technologií) na hodnotě (ceně) celého souboru věcí (tj. na celkové hodnotě souboru nemovitých věcí a souboru movitých věcí) činí 42 %. Z tohoto důvodu je také návrh usnesení formulován tak, aby bylo zcela zřejmé, že tam uvedená minimální kupní cena je bez DPH, přičemž DPH bude k této kupní ceně za majetek města ještě připočteno.

K uvedenému ustanovení zákona o obcích je vhodné uvést následující komentář. Podle některých právních názorů v případech, kdy dochází k prodeji prostřednictvím takového druhu soutěže (v tomto případě výběrového řízení) o výši nabídnuté ceny, do níž se může přihlásit kdokoliv, je reálná obvyklá cena vygenerována právě takovouto soutěží, tj. nejvyšší nabídkou, za niž je někdo ochoten prodávanou věc koupit (tj. že reálná obvyklá cena je takto vygenerovaná cena a nikoliv cena podle nějakého znaleckého posudku, za niž se pro prodávanou věc nenašel kupující), přičemž takto vygenerovaná obvyklá cena pak může sloužit jako odůvodnění toho, proč obec věc za takto vygenerovanou obvyklou cenu, která je nižší než cena stanovená znaleckým posudkem, prodává, čímž naplní uvedené ustanovení zákona o obcích požadující odůvodnění nižší ceny oproti ceně obvyklé, pokud je (z úhlu pohledu těchto právních názorů nesprávně) za cenu obvyklou považována cena stanovená znaleckým posudkem. K tomu je žádoucí doplnit, že ovšem na odborných seminářích s tematikou hospodaření s majetkem obcí, lektorovaných pracovníkem Ministerstva vnitra (přičemž Ministerstvo vnitra je mj. i orgánem dozoru a kontroly nad činností obcí) se takovýto postup primárně nedoporučuje v tom smyslu, že takto vygenerovaná cena, pokud je nižší než cena stanovená znaleckým posudkem, by za cenu obvyklou neměla být považována po pouhém jednom pokusu o prodej věci, ale přinejmenším až po jednom dalším opakovaném pokusu, pokud by ani při něm nebylo dosaženo minimálně ceny stanovené znaleckým posudkem.

Přílohy:

- Usnesení Městského soudu v Praze č.j. 97 K 53/98-2905 ze dne 10.12.2018
- Usnesení (opravné) Městského soudu v Praze č.j. 97 K 53/98-2919 ze dne 4.1.2019