

Vážený pán
pan MUDr. Zdeněk Hřib,
Primátor hl. m. Prahy
E-mail: zdenek.hrib@praha.eu

a
vážený pán
pan Ing. Martin Kubelka, Ph.D.
ředitel MHMP
E-mail: martin.kubelka@praha.eu

Věc: podnět k provedení kontroly postupu Magistrátu hl.m. Prahy, zejména odboru hospodaření s majetkem při přípravě tisků č. R-30184 (na Radu HMP ze dne 28.8.2018) a č. R-37727 (na Radu HMP ze dne 7.12.2020) ve věci převodu pozemků v lokalitě Kozi-U Milosrdných v kat. území Staré Město, tzv. projekt Maršmeloun

Vážený pane primátore, vážený pane řediteli,
obracím se na Vás tímto s urgentním podnětem k provedení kontroly postupu Magistrátu hl.m. Prahy, zejména odboru hospodaření s majetkem, při přípravě tisků č. R-30184 (na Radu HMP ze dne 28.8.2018) a č. R-37727 (na Radu HMP ze dne 7.12.2020) ve věci převodu pozemků stavebních pozemků parc. č. 905, parc. č. 906, parc. č. 907, parc. č. 908, parc. č. 909/1, parc. č. 910/2, jehož součástí je stavba bez č. p./č. e. – garáž, parc. č. 910/3 a parc. č. 1036/1, v katastrálním území Staré Město, tzv. projekt Maršmeloun.

V této věci jsem již rovněž podal trestní oznámení Obvodnímu státnímu zastupitelství pro Prahu 1 (viz příloha). Rovněž jsem se obrátil na MHMP s žádostí o informace v této věci (viz příloha). Domnívám se nicméně, že nezávisle na krocích orgánů činných v trestním řízení je třeba aktivovat i vnitřní kontrolní mechanismy Hlavního města Prahy.

V této kauze jde stručně shrnuto o to, že ohledně části výše uvedených pozemků byla dne 5. 6. 2007 uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě mezi hl. m. Prahou na straně jedné a společností Praga Progetti e Investimenti s r.o., dle které byl developer oprávněn postavit na částech pozemků bytový dům (tzv. residence U Milosrdných), po jehož kolaudaci mu HMP mělo převést části pozemků do vlastnictví za cenu 27.750,- Kč /m². Smlouva z roku 2007 je nicméně zřejmě neplatná jako celek a ohledně kupní ceny stanovené smlouvou z roku 2007 panuje obecná shoda na tom, že za cenu 27.750,- Kč/m² nyní pozemky prodat nelze, nýbrž že je pozemky třeba prodat za cenu obvyklou ke dni prodeje. **Nyní (ač stavba ještě nebyla ani zahájena) se připravuje prodej pozemků sice za cenu stanovenou znaleckým posudkem na cenu obvyklou, ovšem od této ceny se mají odečíst tzv. uznatelné náklady, které developer údajně do pozemků dosud investoval. Tyto náklady jsou ovšem velmi pochybné, není ani jasně tvrzeno, že by jimi skutečně došlo k jednoznačně vyčíslenému zhodnocení pozemků, a odečtení těchto nákladů od kupní ceny by dle mého názoru nepochybně vedlo k prodeji pozemků za cenu nižší než cenu obvyklou, tj. v rozporu s ustanovením § 36 odst. 2 zákona o hl. m. Praze.**

Z cenového hlediska byly 3 dosavadní pokusy o prodej pozemků následující:

Tisk	Znalcem stanovená cena za m ² s DPH	Znalcem stanovená cena za všechny pozemky navrhované k prodeji (výměry se měnily)	Navržená výše uznatelných nákladů	Snížená kupní cena
2018	52.478 Kč/m ²	44.238.954 Kč	15 483 711 Kč (prý z let 2000 až 2017)	28.755.243 Kč bez DPH
2020	57.432 Kč/m ²	55.020.331 Kč	15 483 711 Kč (prý z let 2000 až 2017)	39.536.620 Kč bez DPH
2021	72.054 Kč	69.171.570 Kč	16 910 447,39 Kč (prý z let 2018-2021)	52 261 122,86 Kč bez DPH

Tisk aktuálně předkládaný panem radním Janem Chabrem č. R-37727

- 1) neprošel řádným připomínkovým řízením, neboť se od loňského tisku, který připomínkovým řízením prošel, zásadně liší: například obsahuje nový text návrhu kupní smlouvy (příloha 1), obsahuje již pravomocné stavební povolení, obsahuje zcela nový návrh developerem uplatněných nákladů a novou údajnou kontrolu těchto uplatněných nákladů společností B.I.R.T. GROUP, a.s. (příloha 2), jakožto i nové 2 právní posudky (přílohy 9 a 10); rovněž důvodová zpráva je nezanedbatelně změněna - reaguje na mé námitky proti loňskému tisku z roku 2020
- 2) v připomínkovém listě na připomínku legislativního odboru ze dne 22.10.2020, že zhodnocení pozemků není prokázáno, uvádí klamavě odpověď AKCEPTOVÁNO, ač tato připomínka nebyla věcně přijata ani v nejmenším
- 3) obsahuje oproti loňskému tisku řadu uznání, že naše loňské výhrady (viz např. má interpelace na radního Chabra z prosince 2020) byly oprávněné: oba nové právní posudky uznávají, že smlouva z roku 2007 je pravděpodobně neplatná, tisk uznává, že náklady, které investor uplatňoval, byly pochybné aj. Ovšem je i nadále vyvíjena snaha prosadit prodej pozemků pod cenou obvyklou
- 4) se vůbec nepozastavuje nad tím, že investor (poté, co jsme na to poukázali) stáhl svůj požadavek na proplacení těch nákladů z let 2000 až 2017, ovšem uplatnil nové a ještě vyšší náklady z let 2018 až 2021
- 5) přechází takřka mlčky skutečnost, je jeden z nových právních posudků, totiž posudek Mgr. [REDAKCE] (viz příloha č. 10), vysloveně varuje před snížením kupní ceny a hovoří i o riziku trestněprávní odpovědnosti, viz příloha č. 10 tisku
- 6) nereflktuje dostatečně tvrzení výše uvedeného posudku [REDAKCE] že právní pozice developera je zřejmě poměrně špatná (viz str. 12 a 13 posudku: investor měl o neplatnosti vědět, větší část investic je navíc zřejmě promlčena aj.) a že tedy investor pravděpodobně bude (muset být) přístupný té dohodě, kterou navrhla MČ Praha 1, tedy aby si město namísto peněz za pozemky vzalo část bytů.

Jak legislativní odbor (viz připomínkový list) tak i externí advokát (viz příloha č. 10) varují, že zhodnocení pozemků developerem není prokázáno a že tedy není důvod ke snížení kupní ceny o tzv. uznatelné náklady.

Z hlediska politického (ne-li trestněprávního) je pak velmi napováženou ta skutečnost, že developer nyní požaduje mimo jiné **proplacení inženýringu a konzultační činnosti placené panu [REDAKCE] a jeho firmám ORIGO, spol. s r.o. a ICKH a.s. (celková částka přes 1 milion Kč, což se mi nejeví přiměřené), přičemž pan Václav Havrlant byl (a zřejmě i nadále je) blízkým spolupracovníkem starosty Prahy 1 Petra Hejmy, přičemž**

- pan Havrlant působil v Hejmově firmě Multiprojekt a Hejma byl jednatelem ve firmě ORIGO
- pan [REDAKCE] používal adresu [REDAKCE] kde Hejma bydlel
- pan [REDAKCE] se vyskytuje i v dalších projektech v Praze 1, např. nový hotel v Opatovické ulici na Novém Městě (bývalé Vilímkovo nakladatelství), stavby Penty u Masarykova nádraží aj., které Petr Hejma bezvýhradně podporuje, a
- Petr Hejma vehementně podporuje i prodej pozemků developerovi projektu Maršmeloun: v roce 2019 za zády ostatních členů Rady zaslal na Magistrát HMP souhlas MČ Praha 1 s tímto prodejem
- Petr Hejma při odpovědi na interpelaci ze dne 19.5.2020 ohledně svých vztahů s panem [REDAKCE] uvedl, že tento „tento byl před cca. 10 lety zaměstnancem společnosti Multiprojekt“, přičemž ostatní své prokazatelné vazby s ním zatajil

Skutečnost, že již potřetí se na Radu HMP dostává takto pochybný tisk, v němž hrozí hlavnímu městu Praha škoda cca 15 až 17 milionů Kč, je alarmující. Domnívám se, že je třeba provést kontrolu dosavadního postupu způsobu, jakým zástupci města s developerem jednali a jak v těchto jednáních hájili zájmy obce. Je třeba rovněž provést skutečnou a nezávislou kontrolu nákladů, které se developer pokouší nechat si od HMP proplatit, neboť HMP nemůže dle mého názoru dělat nevratné dohody se subjektem, ohledně kterého existuje podezření, že se pokusil uvést město v omyl.

Vážený pane primátore, vážený pane řediteli, rád bych Vás v této věci požádal o setkání, při němž bych Vám mohl svá podezření vyložit i osobně.

Předem děkuji za Vaši pozornost, kterou této věci věnujete a jsem s pozdravem

Pavel Čížinský

[redacted]

adresa pro doručování: elektronická adresa pavel.cizinsky@praha1.cz

[redacted]