

**Název bodu jednání:**

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 22.10.2018, usn. č. 1069/2018

**Text usnesení RM:** Rada města doporučuje zastupitelstvu města

I. schválit

prodej majetku města Příbram při společném prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s., uvedeného ve zveřejněném záměru prodeje č.j. MeUPB 92292/2018 ze dne 9.10.2018, který je přílohou předloženého materiálu.

II. konstatovat,

že Zastupitelstva města Příbram již svým usnesením č.j. 1027/2018/ZM ze dne 10.9.2018 vyslovilo souhlas s procentním podílem hodnoty majetku města Příbram ve výši 14 % na celkové hodnotě majetku uvažovaného k předmětnému společnému prodeji, 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.

III. doplnit,

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.

IV. schválit

záměr bezúplatného zřízení věcných břemen (služebností užívání a služebností inženýrských sítí) ze strany města Příbram jako povinného ve prospěch oprávněného, kterým bude kupující vzešlý z výběrového řízení na předmětný společný prodej, a to v případech, kdy kupující bude po koupi vlastnit movité věci (technologie) odkoupené z majetku města umístěné v nemovitých věcech ve vlastnictví města nebo na nich nebo nad nimi, pokud tato věcná břemena nevznikla v minulosti ze zákona a pokud o jejich zřízení nabyvatel věcí požádá.

**Napsal:** Ing. Jaromír Volný

**Návrhy na usnesení:**

Zastupitelstvo města

I. schvaluje

prodej majetku města Příbram při společném prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s., uvedeného ve zveřejněném záměru prodeje č.j. MeUPB 92292/2018 ze dne 9.10.2018, který je přílohou předloženého materiálu, s tím, že bere na vědomí změny ve specifikaci některých nemovitých věcí, průběžně prováděné katastrálním úřadem v katastru nemovitostí, jak je uvedeno v důvodové zprávě předloženého materiálu.

II. konstatuje,

že Zastupitelstvo města Příbram již svým usnesením č.j. 1027/2018/ZM ze dne 10.9.2018 vyslovilo souhlas s procentním podílem hodnoty majetku města Příbram ve výši 14 % na celkové hodnotě majetku uvažovaného k předmětnému společnému prodeji, 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.

III. doplňuje,

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 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%.

IV. schvaluje

záměr bezúplatného zřízení věcných břemen (služebností užívání a služebností inženýrských sítí) ze strany města Příbram jako povinného ve prospěch oprávněného, kterým bude kupující vzešlý z výběrového řízení na předmětný společný prodej, a to v případech, kdy kupující bude po koupi vlastnit movité věci (technologie) odkoupené z majetku města umístěné v nemovitých věcech ve vlastnictví města nebo na nich nebo nad nimi, pokud tato věcná břemena nevznikla v minulosti ze zákona a pokud o jejich zřízení nabyvatel věci požádá.

#### **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.

Výše uvedený postup, tj. vyslovení dřívějšího souhlasu s procentuálním podílem města z finanční částky, která bude získána z uvažovaného společného prodeje, pokud k tomuto prodeji dojde, a budoucí schválení prodeje (k němuž by mělo dojít nyní) konkrétních položek majetku města, které přicházejí v úvahu pro uvažovaný společný prodej jako součást celého společně prodávaného technologického celku, je možný z důvodů, které jsou obsaženy v části „3.2. Ocenění společnosti PTE k 01.02.2017“ uvedené na stranách 77 a 78 znaleckého posudku č. 131/04/2018 ze dne 17.04.2018, ve znění jeho dodatku č. 1 ze dne 20.06.2018, zpracovaných Národohospodářskou fakultou Vysoké školy ekonomické v Praze jako znaleckým ústavem (na základě nichž zastupitelstvo města dne 10.9.2018 vyslovilo výše uvedený souhlas s procentním podílem hodnoty majetku města ve výši 14 % na celkové hodnotě majetku uvažovaného ke společnému prodeji), kde je vysvětlena filosofie vypracování znaleckého posudku. Uvádí se tam, že i když zadavatelem znaleckého posudku, Městským soudem v Praze, bylo zadáno stanovit hodnotu jako ocenění jednotlivých majetkových položek, znalecký ústav tak nepostupoval a provedl ocenění výnosovou metodou, a to ze dvou důvodů. Prvním důvodem byl účel ocenění, tedy zjištění tržní hodnoty, přičemž pro stanovení tržní hodnoty preferují oceňovací standardy tržní srovnávací metody. Pokud však nejsou k dispozici relevantní srovnávací údaje o tržních cenách obdobných podniků či transakcí (což je evidentně tento případ, neboť takovéto teplárny se běžně neprodávají), přicházejí na řadu výnosové metody. Poslední

možností, v praxi při oceňování podniků v podstatně neuplatňovanou (výjimkou je holding, kde je to často jediná možná varianta ocenění), jsou majetkové metody. Problém spočívá v tom, že pouhým oceněním jednotlivých položek majetku bychom nezískali soubor jedinečných poznatků, znalostí, zkušeností, norem či pracovních postupů podniku, tj. získali bychom hodnotu majetku, ale ne hodnotu podniku. Tyto skutečnosti se plně projeví v druhém důvodu, tj. v náhledu na ocenění části distribuční sítě, která je v majetku města Příbram, kterou však společnost Příbramská teplárenská a.s. považovala za svou, spravovala ji, udržovala a investovala do její obnovy a modernizace. Pokud bychom tedy tuto část distribuční sítě ocenili majetkovou metodou na bázi reprodukčních cen, dopustili bychom se zásadní chyby, protože bychom pominuli její obchodní význam. Ten spočívá v tom, že bez této distribuční sítě, kterou je dodávána významná část tepla, resp. bez těchto dodávek tepla, se zhorší ekonomika centrálního zdroje, což znamená snížení hodnoty společnosti. Jinými slovy řečeno, pokud byla pro zpracování znaleckého posudku znaleckým ústavem použita výnosová metoda (příčemž použití majetkové metody jako ocenění jednotlivých položek majetku podle něj možné nebylo, jak bylo výše citací ze znaleckého posudku zdůvodněno), nemá majetkové hledisko, tj. množství jednotlivých prodávaných věcí a jejich čistě majetková hodnota, na závěry vyplývající ze znaleckého posudku žádný vliv. Dále je vhodné vysvětlit, že pokud je ve výše uvedené citaci ze znaleckého posudku uvedeno o části distribuční sítě, která je v majetku města Příbram, že ji „společnost Příbramská teplárenská a.s. považovala za svou, spravovala ji, udržovala a investovala do její obnovy a modernizace“, pak je to proto, že i tento nynější majetek města byl po prohlášení konkurzu součástí konkurzní podstaty úpadce Příbramská teplárenská a.s., a město Příbram si jej později postupně ve dvou krocích vysoudilo zpět do svého vlastnictví, neboť mj. i tento majetek vložilo do základního kapitálu společnosti Příbramská teplárenská a.s. při jejím založení.

Z uvedených důvodů bylo tedy nejprve přistoupeno na základě obsahu zápisu z jednání věřitelského výboru úpadce Příbramská teplárenská a.s. konaného dne 5.6.2018 a po dohodě s právním zástupcem města panem JUDr. Antonínem Janákem k předložení předmetného materiálu na zasedání zastupitelstva města konané dne 10.9.2018, aby zastupitelstvo města co nejrychleji rozhodlo ve věci souhlasu s procentním podílem města ve výši 14 % (vyplývajícím ze znaleckého posudku) na finanční částce, která bude městem získána z uvažovaného společného prodeje, pokud k tomuto prodeji dojde, neboť co nejrychlejší rozhodnutí města v této věci věřitelský výbor úpadce požadoval.

Pokud jde o orientační představu, jakou konkrétní finanční částku by mohlo město ze společného prodeje získat při svém podílu 14 %, bude tato částka samozřejmě záviset na tom, za jakou částku se společný prodej uskuteční, neboť prodej bude proveden formou výběrového řízení, a to za nejvyšší finanční nabídku. Vzhledem k tomu, že výše uvedený znalecký posudek Národohospodářské fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze stanovil hodnotu fiktivního „podniku“ (tj. závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s. prodávaného společně s majetkem města Příbram, resp. takového „podniku“, kde by „podnik“ Příbramská teplárenská a.s. vlastnil veškerý majetek potřebný k výrobě a distribuci tepla a město Příbram by nic z tohoto majetku nevlastnilo) na 262.755 tis. Kč, a z toho pak hodnotu majetku města na 36.805 tis. Kč, což je 14,0073452 % (což bylo ve znaleckém posudku zaokrouhлено na 14 %), pak v případě, že by se prodej, provedený výběrovým řízením, uskutečnil za uvedenou částku 262.755 tis. Kč, činil by podíl města 14 % v konkrétním finančním vyjádření 36.785.700 Kč.

Dále rada města svým usnesením č.j. 1027/2018 ze dne 8.10.2018 schválila zveřejnění záměru prodeje některého majetku města Příbram uvažovaného ke společnému prodeji s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s. podle návrhu tohoto záměru, který je přílohou tehdy předloženého materiálu, přičemž sestavy tohoto majetku byly zpracovány ve vzájemné spolupráci právního zástupce města pana JUDr. Antonína Janáka, vedení úpadce Příbramská teplárenská a.s. a správce jeho konkurzní podstaty, organizátora společného prodeje společnosti NAXOS a.s. a Odboru správy majetku Městského úřadu Příbram. Záměr byl pak zveřejněn na úřední desce (fyzické i elektronické) Městského úřadu Příbram v době od 10.10.2018 do 26.10.2018, tj. na dobu nejméně 15 dnů, jak vyžaduje zákon o obcích.

Ke zveřejněnému záměru je vhodné vysvětlit následující věc související s formulací v něm uvedenou, a to, že „specifikace nemovitých věcí odpovídá zápisům v katastru nemovitostí k okamžiku zpracování tohoto dokumentu“. Tato poznámka souvisí se skutečností, že katastrální úřad dělá v zápisech jednostranné kroky spočívající například v tom, že změni (s odvoláním na katastrální právní předpisy) například dosavadní zápis stavby jako samostatné věci stojící na pozemku stejného vlastníka také jako samostatné věci na jiný zápis, kde je stavba nově vedena jako součást tohoto pozemku, tj. již nikoliv samostatná věc (čímž naplňuje filosofii nového občanského zákoníku, že stavba má být součástí pozemku), nebo například sloučí několik pozemků stejného vlastníka do pozemku jednoho,

jemuž se tím zvětší jeho výměra, zatímco parcelní čísla pozemků do tohoto jednoho pozemku sloučených v příslušném katastrálním území zruší, a podobně. To se projevilo například i v tomto případě, kdy je ve zveřejněném záměru mj. uvedeno, že předmětem prodeje má být i „pozemek p.č. 4232/18 v katastrálním území Příbram, jehož součástí je stavba (budova) č.p. 45 v obci Příbram, části obce Příbram VIII, stojící na pozemcích p.č. 4232/18 a p.č. 4232/29, oba v katastrálním území Příbram, ...“, a že předmětem prodeje má být i „pozemek p.č. 4232/29 v katastrálním území Příbram, ... na němž stojí část stavby (budovy) č.p. 45 v obci Příbram, části obce Příbram VIII“. Mezitím se zápis v katastru nemovitostí změnil tak, že katastrální úřad sloučil pozemek p.č. 4232/29 do pozemku p.č. 4232/18, takže nyní je v katastru nemovitostí zapsán pozemek p.č. 4232/18, jehož součástí je stavba č.p. 45 v Příbrami VIII, přičemž pozemek p.č. 4232/29 již nyní v katastru nemovitostí v katastrálním území Příbram pod tímto číslem neexistuje, jeho parcelní číslo bylo katastrálním úřadem zrušeno. V této souvislosti již také samozřejmě nesouhlasí text jednoho z údajů v seznamu movitých věcí určených k prodeji, a to tam, kde se popisují technologie nacházející se ve stavbě (budově) č.p. 45 v Příbrami VIII, „stojící na pozemcích p.č. 4232/18 a p.č. 4232/29, oba v katastrálním území Příbram“, což již není podle současného stavu zápisu v katastru nemovitostí pravda, neboť, jak už bylo výše uvedeno, pozemek p.č. 4232/29 již nyní v katastrálním území Příbram neexistuje. Obdobně je tomu pak i v jiných podobných případech.

K okamžiku zpracování tohoto materiálu pro zasedání zastupitelstva města byly oproti zveřejněnému záměru provedeny následující změny.

- V katastrálním území Příbram sloučení pozemku p.č. 4232/29 do pozemku č. 4232/18, přičemž nadále je v katastru nemovitostí evidován jen pozemek p.č. 4232/18 o výměře 635 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 45 v Příbrami VIII, a p.č. 4232/29 je zrušeno.
- V katastrálním území Příbram sloučení pozemků p.č. 716/2 a p.č. 716/3 do pozemku p.č. 716/1, přičemž nadále je v katastru nemovitostí evidován jen pozemek p.č. 716/1 o výměře 307 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 349 v Příbrami I, a p.č. 716/2 a p.č. 716/3 jsou zrušena.
- V katastrálním území Příbram sloučení pozemku p.č. 4246/94 do pozemku p.č. 4246/42, přičemž nadále je v katastru nemovitostí evidován jen pozemek p.č. 4246/42 o výměře 665 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.p. 50 v Příbrami VIII, a p.č. 4246/94 je zrušeno.

Dále nelze vyloučit, že další změna může v budoucnu proběhnout u stavby č.p. 46 v Příbrami VIII, stojící na pozemcích p.č.st. 1925 v k.ú. Březové Hory a p.č. 4232/26 v k.ú. Příbram, kde katastrální úřad může provést změnu zápisu tak, že se stavba stane součástí jednoho z uvedených pozemků, nejspíše pozemku v k.ú. Příbram jako pozemku většího, přičemž sloučení obou těchto pozemků do jednoho z nich zde provést nemůže proto, že tyto pozemky leží v různých katastrálních územích. (Obdobně je zapsána stavba č.p. 181 v Příbrami VII, vedená jako součást pozemku p.č. 4235/65 v katastrálním území Příbram, která stojí ještě také na pozemcích p.č.st. 1792, p.č.st. 1793 a p.č.st. 1794, všechny v katastrálním území Březové Hory, přičemž část jedné části této stavby stojí na pozemku p.č. 4235/65 v katastrálním území Příbram a zbývající část této jedné části stavby stojí na pozemku p.č.st. 1793 v katastrálním území Březové Hory, neboť katastrální hranice mezi oběma katastrálními územími vede pod touto jednou částí stavby).

Dále nelze také vyloučit, že další změna může v budoucnu proběhnout u stavby č.p. 159 v Příbrami III, která je vedena jako stavba stojící na pozemcích p.č. 504/1 a p.č. 504/3, oba v katastrálním území Příbram, přičemž pozemek p.č. 504/3 je ve vlastnictví města Příbram (a pozemek p.č. 504/1 je ve spoluvlastnictví fyzických osob), kde katastrální úřad může provést změnu zápisu tak, že se stavba stane součástí pozemku p.č. 504/3. (Tato stavba není uvažována k prodeji a není tedy vedena v souboru nemovitých věcí uvažovaných k prodeji, je však stávajícím způsobem specifikována v souboru movitých věcí uvažovaných k prodeji jako stavba, v níž se nacházejí technologie.)

Výše uvedené změny (ať ty, které již nastaly, nebo ty, které ještě nastat mohou) však z hlediska dalšího procesního postupu vedoucího k prodeji nevedí, neboť co věcně existovalo podle původního zápisu v katastru nemovitostí, prokazatelně věcně existuje i nyní podle nového zápisu v katastru nemovitostí, pouze znění kupní smlouvy a návrhu na vklad vlastnického práva pro nového vlastníka budou muset respektovat nový stav zápisu v katastru nemovitostí.

Dalšími přílohami tohoto materiálu (kromě zveřejněného záměru prodeje uvedeného v části I návrhu usnesení) jsou situační snímky a ortofotomapy, zobrazující jednak nemovité věci, které se k prodeji navrhuje (pozemky, jejichž součástí jsou stavby, samostatné stavby či samostatné pozemky), a jednak nemovité věci, které se sice k prodeji nenavrhují, ale kde jsou umístěny technologie a zařízení distribuční sítě, které se k prodeji navrhuje, přičemž nemovité věci navrhované k prodeji jsou vyznačeny barvou žlutou, zatímco nemovité věci, kde se nacházejí jen prodávané movité věci (technologie), jsou vyznačeny barvou šedou (přítom v případech, kdy jsou stavby (budovy) součástí pozemku, vyznačuje se barevně celý tento pozemek, i když vlastní stavba stojí jen na jeho části). Tyto

přílohy jsou provedeny tak, že na jedné straně jednoho listu je vždy zobrazen situační snímek, a na druhé straně téhož listu je pak zobrazena ortofotomapa k tomuto situačnímu snímku se vztahující, aby to bylo přehlednější. Tyto přílohy nebyly v souvislosti s výše uvedenými změnami ve specifikaci nemovitých věcí v katastru nemovitostí, provedenými katastrálním úřadem, nově upravovány, aby zůstala zachována vzájemná souvztažnost mezi zveřejněným záměrem a těmito přílohami.

I když zastupitelstvo města již vyslovilo souhlas s procentním podílem hodnoty majetku města ve výši 14 % na celkové hodnotě majetku města uvažovaného k předmětnému společnému prodeji, tj. s tím, že město obdrží 14 % z finanční částky, která bude získána z uvažovaného budoucího společného prodeje (viz konstatační část II návrhu usnesení), bylo ještě zapotřebí určit, jakým poměrem se na této částce podílejí věci nemovité a jakým poměrem věci movité (technologie), a to proto, že prodej movitých věcí (technologií) podléhá povinnosti úhrady daně z přidané hodnoty (DPH) v zákonné výši, zatímco u nemovitých věcí tomu tak není, alespoň ne v tomto případě. Vzhledem k tomu, že výše uvedený znalecký posudek Národohospodářské fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze jako znaleckého ústavu je zpracován metodou výnosovou, a nikoliv majetkovou, nelze z něho uvedený poměr vyčíst. Proto bylo nutno zpracovat další znalecký posudek týkající se jenom této otázky. Z výše uvedeného důvodu je v návrhu usnesení obsažena i jeho část III.

Ze závěru tohoto znaleckého posudku vyplývá, že podíl hodnoty movitých věcí (technologií) na celkové hodnotě společně prodávaného souboru věcí nemovitých i movitých činí 42 %, tj. bude se postupovat tak, že z finanční částky získané na základě výběrového řízení (formou výběru nejvyšší finanční nabídky) při společném prodeji předmětného majetku města s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s. se vypočítá 14 %, což bude podíl připadající městu Příbram, z takto vypočtené částky se pak vypočítá 42 %, což bude finanční podíl movitých věcí na této částce, z takto vypočteného finančního podílu movitých věcí se pak dále vypočte DPH v zákonné výši (v současné době 21 %), a takto vypočtená částka DPH se pak přičte k výše uvedenému podílu 14 % připadajícímu městu Příbram z finanční částky získané na základě výběrového řízení při společném prodeji předmětného majetku města s prodejem závodu úpadce Příbramská teplárenská a.s.

Na str. 9 znaleckého posudku je v jeho části nadepsané „8. Základní pojmy a metody ocenění“ zcela obecně vysvětleno, jakým způsobem znalec postupoval. K tomu je vhodné upřesnit, že začátek druhé věty ve znění „Stanoví se celková hodnota souboru věcí ...“ neznamená, že by znalec v tomto znaleckém posudku tuto „celkovou hodnotu souboru věcí“ stanovil (jde jen o obecné vysvětlení, jak se tzv. metodou zbytku postupuje), uvedená celková hodnota souboru věcí byla již stanovena (také již výše zmíněným) znaleckým posudkem Národohospodářské fakulty Vysoké školy ekonomické v Praze, což ostatně znalec v závěrečné tabulce na str. 72 znaleckého posudku uvádí v poznámce napsané pod tabulkou, která je označena dvěma hvězdičkami.

Při pročítání a kontrole znaleckého posudku bylo pak zjištěno, že obsahuje některé textové nesprávnosti, které bývají označovány jako „chyby v psaní“, přičemž však tyto nesprávnosti nemají žádný vliv na věcné závěry znaleckého posudku a jde jen o formální pochybení, neboť z ostatních údajů je vždy zřejmé, o co se jedná. Přesto však jsou tady z opatrnosti dále vyjmenovány, aby se případně nestalo předmětem zbytečné diskuse to, co lze vysvětlit dopředu.

- Na str. 2 znaleckého posudku je v části nadepsané „2. Základní informace“ v řádku „Název předmětu ocenění“ uvedeno „stavby technického vybavení“, přičemž znaleckým posudkem se neoceňují jen stavby, ale také pozemky. U staveb pak jedna z nich (na rozdíl od všech zbývajících), a to stavba (budova) č.p. 47 v obci Příbram, části obce Příbram VIII, která je součástí pozemku p.č. 4233/17 v katastrálním území Příbram, není v katastru nemovitostí vedena jako „stavba technického vybavení“, ale jako „jiná stavba“ (což je však spíše nesprávný zápis v katastru nemovitostí, neboť by svým charakterem a určením, které jsou stejné jako u všech zbývajících předmětných staveb, měla být jako stavba technického vybavení v katastru nemovitostí označena), přičemž toto je nutné vzít v úvahu i na dalších místech znaleckého posudku, nejen v této části.
- Na str. 2 znaleckého posudku jsou v jeho části nadepsané „4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku“ uvedeny jako podklady mj. i informace o pozemcích, přičemž však nejsou uvedeny všechny nemovité věci, které byly předmětem stanovení hodnoty souboru nemovitých věcí. Chybí „Informace o pozemku p.č.st. 1701, kat. území Březové Hory“, dále „Informace o stavbě (budově) č.p. 46 v obci Příbram, části obce Příbram VIII“, dále „Informace o pozemku p.č. 4232/26, kat. území Příbram“, dále „Informace o pozemku p.č. 4235/65, kat. území Příbram“, dále „Informace o pozemku p.č.st. 1792, kat. území Březové Hory“, dále „Informace o pozemku p.č.st. 1793, kat. území Březové Hory“, a dále „Informace o pozemku p.č.st. 1794, kat. území Březové Hory“. I když tyto položky nejsou uvedeny v předmětném seznamu podkladů pro vypracování znaleckého posudku, žádná z nich nebyla ve znaleckém posudku při oceňování vynechána.

- Na str. 5 znaleckého posudku je v jeho části nadepsané „Soubor movitých věcí (technologíí) na konci 3. řádku text „> původní technologie“, což má být správně text „> původní technologie“, který má být umístěn na 4. řádku, aby jako nadpis uvozoval pod ním dále uvedený seznam původní technologie ve stavbě (budově) č.p. 160 v obci Příbram, části obce Příbram III, viz obdobná textová úprava následujících položek, kde je to textově a graficky správně.
- Na str. 6 a 7 znaleckého posudku je u specifikace staveb (budov) u č.p. 349 v obci Příbram, části obce Příbram I, dále u č.p. 45 v obci Příbram, části obce Příbram VIII, a dále u č.p. 50 v obci Příbram, části obce Příbram VIII, uvedeno, že tyto stavby stojí (po řadě) na pozemcích p.č. 716/1, p.č. 716/2 a p.č. 716/3, všechny v katastrálním území Příbram, dále na pozemcích p.č. 4232/18 a p.č. 4232/29, oba v katastrálním území Příbram, a dále na pozemcích p.č. 4246/42 a p.č. 4246/94, oba v katastrálním území Příbram, což již neodpovídá skutečnosti (neboť pozemky p.č. 716/2, p.č. 716/3, p.č. 4232/29 a p.č. 4246/94 již v katastru nemovitostí pod těmito čísly neexistují), jak je již výše uvedeno v souvislosti se sloučením pozemků provedeným jednostranně katastrálním úřadem. Vzhledem k tomu, že po tomto sloučení pozemků provedeném katastrálním úřadem byl znalec o této skutečnosti elektronickou zprávou informován, promítl tyto skutečnosti do popisu nemovitých věcí, jejichž hodnotu ve znaleckém posudku stanovoval, přičemž však vzhledem k tomu, že se hodnotou movitých věcí (technologíí) jednotlivě nezabýval, neboť, jak vyplývá již z výše uvedeného, postupoval tzv. metodou zbytku, popsanou na str. 9 v části znaleckého posudku nadepsané „8. Základní pojmy a metody ocenění“, a proto do textové části popsaného souboru movitých věcí (technologíí) nezasáhl. Také tato skutečnost nemá ve znaleckém posudku věcně na nic vliv.
- Na str. 10 znaleckého posudku v jeho části nadepsané „9. Obsah znaleckého posudku“ v bodě 3 podbodě 3.2. je chyba v psaní spočívající v textu „... č.p. 557 – výměňková stanice“, kdežto správně má být „... č.p. 349 – kotelna“. Tato chyba zjevně vznikla ve snaze ušetřit čas věnovaný psaní počítačovým zkopírováním předcházejícího bodu 2, přičemž ve zkopírovaném podbodě 2.2. bylo opomenuto změnit údaj „č.p. 557 – výměňková stanice“ na údaj „č.p. 349 – kotelna“. Tato chyba v psaní nemá věcně na nic vliv, neboť jak na str. 3 v části znaleckého posudku nadepsané „7. Celkový popis nemovité věci“, tak hlavně na str. 20 v oceňovací části znaleckého posudku nadepsané „3. Pozemek p.č. 716/1“ a následně „3.1. pozemky“ jsou č.p. 349 a údaj o tom, že se jedná o kotelnu, uvedeny správně, a nemůže proto dojít k žádné záměně s jinou věcí. V této souvislosti by pak na str. 21 znaleckého posudku v části nadepsané „3.2. Stavba technického vybavení č.p. 349 – výměňková stanice“ mělo být správně „3.2. Stavba technického vybavení č.p. 349 – kotelna“, a také na str. 24 znaleckého posudku by měl text znějící „Stavba technického vybavení č.p. 349 – výměňková stanice – zjištěná cena“ správně znít „Stavba technického vybavení č.p. 349 – kotelna – zjištěná cena“.
- Na str. 10 znaleckého posudku v jeho části nadepsané „9. Obsah znaleckého posudku“ v bodě 5 podbodě 5.2. má být místo textu „Stavba technického vybavení“ text „Stavba – jiná stavba“, aby to bylo v souladu s označením uvedeným v katastru nemovitostí, jak už bylo uvedeno výše, i když, jak už bylo výše také uvedeno, je toto označení uvedené v katastru nemovitostí spíše nesprávné. Také tato skutečnost nemá ve znaleckém posudku věcně na nic vliv.
- Na str. 10 znaleckého posudku v jeho části nadepsané „9. Obsah znaleckého posudku“ v bodě 7 podbodě 7.2. by měl po údaji „... č.p. 533“ následovat text „– rozdělovací objekt“, který tam chybí, přičemž to, že jde o „rozdělovací objekt“, je uvedeno jak na str. 4 v části znaleckého posudku nadepsané „7. Celkový popis nemovité věci“, tak hlavně na str. 35 v oceňovací části znaleckého posudku, kde je označení „rozdělovací objekt“ uvedeno, a to v textu pod nadpisem „7.1. pozemky“. Také tato skutečnost nemá ve znaleckém posudku věcně na nic vliv.
- Na str. 28 znaleckého posudku v jeho části nadepsané „5. Pozemek p.č. 4233/17“ a následně „5.1. pozemky“ má být ve druhém řádku místo textu „která stavbou technického vybavení“ správně text „která je jinou stavbou“, dále také na str. 29 znaleckého posudku by řádek znějící „5.2. Stavba technického vybavení č.p. 47 – výměňková stanice“ měl správně znít „5.2. Stavba – jiná stavba č.p. 47 – výměňková stanice“, a dále také na str. 31 znaleckého posudku by řádek znějící „Stavba technického vybavení č.p. 47 – výměňková stanice – zjištěná cena“ měl správně znít „Stavba – jiná stavba č.p. 47 – výměňková stanice – zjištěná cena“, aby to bylo v souladu s označením uvedeným v katastru nemovitostí, jak už bylo výše uvedeno, i když, jak už bylo výše také uvedeno, je toto označení uvedené v katastru nemovitostí spíše nesprávné. Tato skutečnost nemá věcně ve znaleckém posudku na nic vliv.
- Na str. 39 znaleckého posudku v jeho části nadepsané „8. Pozemek p.č.st. 1701“ a následně „8.1. pozemky“ má být v první větě místo nesprávného „č.p. 349“ správně „č.p. 536“, což je správně uvedeno na str. 4 znaleckého posudku v jeho části nadepsané „7. Celkový popis nemovité věci“, přičemž správnost údaje „p.č. 536“ vyplývá také z údaje v katastru nemovitostí, z něhož lze zjistit,

že součástí pozemku p.č.st. 1701 v katastrálním území Březové Hory je právě stavba (budova) č.p. 536, a nemůže proto dojít k záměně s jinou věcí. Tato skutečnost nemá ve znaleckém posudku věcně na nic vliv.

- Na str. 50 znaleckého posudku v jeho části nadepsané „11. Pozemek p.č.st. 1925 a p.č. 4232/26“ a následně „11.1. pozemky“ má nesprávně znějící úvodní textová pasáž po změně některých chybných údajů v ní obsažených správně znít takto: „Pozemek p.č.st. 1925 je druhu zastavěná plocha a nádvoří, na němž stojí část stavby (budovy) č.p. 46, která je stavbou technického vybavení – výměňková stanice č. 4, vše v obci Příbram a kat. území Březové Hory, část obce Příbram VIII, ulice Čechovská. Zbylá část stavby (budovy) stojí na pozemku p.č. 4232/26 v obci a kat. území Příbram.“ Také zde je z údajů uvedených na str. 4 znaleckého posudku v jeho části nadepsané „7. Celkový popis nemovité věci“ a z údajů v katastru nemovitostí zřejmé, o jakou stavbu a pozemky se jedná, a nemůže proto dojít k záměně s jinou věcí. Tato skutečnost nemá ve znaleckém posudku věcně na nic vliv. S těmito změnami souvisí i potřebné doplnění věty na str. 54 znaleckého posudku ve stávajícím znění „Pozemek p.č.st. 1925 a p.č. 4232/26 – zjištěná cena“, která by správně měla znít „Pozemek p.č.st. 1925 a p.č. 4232/26 a stavba technického vybavení č.p. 46 – výměňková stanice – zjištěná cena“, neboť v tomto případě není stavba součástí žádného z obou pozemků, jak výše uvedený text v jeho stávající podobě nesprávně předpokládá, a proto je stavba č.p. 46 samostatnou věcí.
- Na str. 70 znaleckého posudku v jeho části nadepsané „C. REKAPITULACE“ by v bodě 5 podbodě 5.2 mělo být místo „Stavba technického vybavení č.p. 47“ správně „Stavba – jiná stavba č.p. 47“, aby to bylo v souladu s označením uvedeným v katastru nemovitostí, které je však v katastru nemovitostí spíše nesprávné, jak už bylo výše také uvedeno.

Přes všechny výše uvedené chyby v psaní ve znaleckém posudku obsažené je však vhodné znovu zopakovat, že tyto chyby nemají ve znaleckém posudku věcně na stanovení finanční hodnoty souboru nemovitých věcí žádný vliv.

Ke znaleckému posudku je vhodné dále uvést, že jeho dvě originální listinné vyhotovení byly od zpracovatele převzaty v pátek dne 30.11.2018 v Praze a jsou uloženy na Odboru správy majetku. Kromě toho zpracovatel zaslal v příloze své elektronické zprávy ze dne 2.12.2018 ještě také jeho elektronickou verzi (bez jeho příloh), z níž je tento znalecký posudek vytištěn jako příloha tohoto materiálu (aby se nemusel kopírovat z jeho listinného vyhotovení), přičemž předtím bylo zkontrolováno, že listinná a elektronická verze jsou naprosto shodné. Přílohy znaleckého posudku, což je dalších 36 listů, nejsou k tomuto materiálu z praktických důvodů přikládány, neboť tyto přílohy neobsahují nic jiného než tzv. „Informace o pozemku“, vytištěné ze stránek Českého úřadu zeměměřického a katastrálního ([www.cuzk.cz](http://www.cuzk.cz)), které jsou počítačově zdarma přístupné komukoliv, kdo se na tyto stránky připojí, a dále ortofotomapy zobrazující předmětné nemovité věci a jejich okolí, obdobné jako ortofotomapy zhotovené Odborem správy majetku, které (spolu se situačními snímky, také zhotovenými Odborem správy majetku) přiloženy jsou. Dále jsou přílohami znaleckého posudku dvě strany formátu A4 s fotografiemi, z nichž jedna strana obsahuje 5 malých fotografií se souhrnným názvem „budova č.p. 181 – tepelný uzel Zdaboh“ (bez bližšího popisu jednotlivých fotografií), a druhá strana obsahuje 11 malých fotografií se souhrnným názvem „Výměňková stanice“ (bez bližšího určení, která je která ve smyslu jejich specifikace ve znaleckém posudku).

Pokud by měl kterýkoliv člen zastupitelstva města zájem prohlédnout si originální listinné vyhotovení znaleckého posudku včetně jeho příloh, může tak, nejlépe po předchozí telefonické dohodě, na Odboru správy majetku učinit.

Dále se předpokládá (viz část IV návrhu usnesení), že město po uskutečnění prodeje zřídí jako povinné bezúplatně věcná břemena (služebnosti užívání a služebnosti inženýrských sítí) ve prospěch nabyvatele movitých věcí (technologií), pokud je nabyt z vlastnictví města, jako oprávněného, pokud tato věcná břemena nevznikla v minulosti ze zákona a pokud o jejich zřízení nabyvatel požádá, jak je také v úvodní části záměru prodeje, který byl zveřejněn, uvedeno. Tato věcná břemena nelze totiž zřídit v současné době (před prodejem), ač by jejich zřízení ještě před prodejem bylo vhodné a žádoucí proto, aby budoucí nabyvatel nebyl v nejistotě o svém budoucím oprávnění mít a provozovat zakoupené věci v místech, která zůstala vlastnictvím prodávajícího, neboť s jedinou výjimkou není možno zřídit věcné břemeno (služebnost) k věci vlastní, ale jen k věci cizí. § 1257 odst. 1 (nového) občanského zákoníku totiž uvádí, že „věc může být zatížena služebností, která postihuje vlastníka věci jako věcné právo tak, že musí ve prospěch jiného něco trpět nebo něčeho se zdržet“, přičemž výše zmíněná výjimka je pak uvedena v § 1257 odst. 2, který uvádí, že „vlastník může zatížit svůj pozemek služebností ve prospěch jiného svého pozemku“, z čehož vyplývá, že není možné, aby například vlastník stavby zatížil tuto svou nemovitou věc věcným břemenem (služebností) ve prospěch své vlastní movité věci (technologie) či sebe sama jako jejího vlastníka. Objevují se sice právní názory, že

by snad bylo možno výkladem (s ohledem na jiná ustanovení občanského zákoníku či obsah důvodové zprávy k němu) dospět k závěru, že by bylo možno zatížit i jiné své věci než pozemek ve prospěch jiných svých věcí než pozemku, proti tomu však stojí jiná kategorická stanoviska, že to možné není, například v publikaci Švestka J., Dvořák J., Fiala J. a kol.: „Občanský zákoník. Komentář. Svazek III. Praha, Wolters Kluwer, a.s., 2014“, str. 726. V části IV návrhu usnesení je navrhován ke schválení zatím jen záměr v obecné rovině, neboť konkrétní nabyvatel majetku města není ještě znám.

K celé záležitosti je vhodné doplnit, že zastupitelstvu města bude předložena ke schválení ještě také kupní smlouva s konkrétním kupujícím, který z výběrového řízení vzejde.

Přílohy:

- Zveřejněný (od 10.10.2018 do 26.10.2018) záměr prodeje majetku města dle části I textu návrhu usnesení
- situační snímky a ortofotomapy zobrazující nemovité věci, které se navrhuje k prodeji (vyznačeny žlutou barvou)
- situační snímky a ortofotomapy zobrazující nemovité věci, které se k prodeji nenavrhují, ale kde jsou umístěny movité věci (technologie), které se k prodeji navrhuje (vyznačeny šedou barvou)
- znalecký posudek č. 146/1452/2018 ze dne 25.11.2018 zpracovaný znalcem Ing. Liborem Zimou, bez jeho příloh (73 stran textu)
- usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 727/2017/ZM ze dne 22.5.2017
- usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 1027/2018/ZM ze dne 10.9.2018
- usnesení Rady města Příbram č. 1027/2018 ze dne 8.10.2018