

Věc: Upozornění na závažná právní, ekonomická, technická a majetková rizika smluv se spolkem TJ Sokol Libčice nad Vltavou

Vážení členové zastupitelstva,
vážená paní starostko,

v souvislosti s předloženými smlouvami mezi městem Libčice nad Vltavou a TJ Sokol Libčice nad Vltavou upozorňujeme na závažná právní, ekonomická, technická a majetková rizika, která podle našeho názoru mohou způsobit městu budoucí škodu.

Podle § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, je město povinno pečovat o zachování a rozvoj svého majetku, chránit jej před zničením, poškozením, odcizením nebo zneužitím a nakládat s ním účelně a hospodárně. Domníváme se, že schválení smluv v předložené podobě vyvolává vážné pochybnosti, zda je tato povinnost naplněna.

Za zvlášť problematické považujeme zejména:

1. Nevypověditelnost a chybějící exit mechanismus

Smlouvy mají být uzavřeny na dobu neurčitou, resp. po dobu existence sportovní haly, a město se má výslovně vzdát práva smlouvu vypovědět. Ukončení je tak možné pouze dohodou stran nebo odstoupením podle občanského zákoníku. Ve smlouvách chybí běžný výpovědní mechanismus pro případ ekonomické neudržitelnosti provozu, změny potřeb města, technické zastaralosti, havárie, demontáže haly nebo nevyužívání haly.

2. Provozní náklady bez finančního stropu

Město má převzít náklady na správu, údržbu, opravy, energie, vodu, odpady, ostrahu, revize, pojištění i správce haly. Ve smlouvách ale chybí jasný finanční strop těchto nákladů. Zároveň není dostatečně doloženo, zda ekonomická analýza počítá s náklady na letní chlazení / klimatizaci, přestože projekt počítá s celoročním provozem haly.

3. Bezúplatné užívání Sokolem a ekonomické zvýhodnění

TJ Sokol Libčice nad Vltavou má získat garantované bezúplatné užívání haly. Finanční analýza počítá s přínosem pro Sokol ve výši přibližně 41,3 mil. Kč. Podstatná část tohoto „přínosu“ však představuje náklady, závazky nebo hodnoty, které ponese město, zejména provozní náklady, hodnotu bezúplatného užívání, náklady na správu a revitalizaci areálu. Město tím vlastní analýzou dokládá rozsah ekonomického zvýhodnění Sokola, aniž by obdobně vyhodnotilo dlouhodobé dopady na rozpočet města.

4. Město platí, ale nemá rozhodovací převahu

Město má financovat výstavbu, provoz, údržbu, opravy, energie, správu i pojištění haly, avšak v Radě sportovní haly nemá rozhodovací většinu. Pokud je Rada složena paritně ze zástupců města a Sokola a rozhodnutí vyžadují většinu všech členů, vzniká riziko blokáce rozhodování. Město by tak neslo hlavní náklady a odpovědnost, aniž by mělo odpovídající kontrolu nad provozem.

5. Majetková omezení pozemku

Smlouvy předpokládají služebnost užívání ve prospěch TJ Sokol Libčice nad Vltavou na dobu jeho právní existence, případně právní existence jeho nástupce, zákaz zcizení a zatížení pozemku bezúplatně a na dobu neurčitou a výhradu zpětné koupě ve prospěch Sokola. Zákaz zatížení může městu omezit budoucí možnosti financování, například pokud by bylo nutné pozemek využít jako zajištění pro úvěr nebo jiný finanční nástroj.

6. Stavba na pozemku, který městu v době výstavby nebude patřit

Podle smluvní konstrukce má převod pozemku na město proběhnout až po dokončení sportovní haly, resp. po vydání souhlasu s jejím užíváním. Město tak má realizovat a financovat stavbu na pozemku, který v době výstavby nebude v jeho vlastnictví. To považujeme za významné majetkové a právní riziko.

7. Budoucí milionové závazky po skončení životnosti haly

Smlouvy obsahují riziko, že při určitém ukončení vztahu může město nést náklady na odstranění sportovní haly, likvidaci materiálů, technologií, základových prvků, zpevněných ploch a souvisejících zařízení. Zároveň je zde závazek města vybudovat před koncem životnosti haly náhradní sportovní zařízení minimálně ve stejném rozsahu a zajistit Sokolu odpovídající užívací práva. Tyto budoucí náklady nejsou dostatečně vyčísleny.

8. Zahájený výběr zhotovitele před schválením smluv

Smluvní dokumentace uvádí, že město již zahájilo proces výběru zhotovitele sportovní haly, přestože zastupitelstvo dosud neschválilo základní smluvní rámec projektu. Není zřejmé, kdo o zahájení tohoto procesu rozhodl, na základě jakého usnesení, zda byli osloveni konkrétní dodavatelé, zda existují cenové nabídky a zda existuje preferovaný dodavatel.

9. Technické riziko světlé výšky haly

Projekt je odůvodňován mimo jiné potřebami házené. V projektové dokumentaci je uváděna světlá výška haly 9,6 m a výška haly 10 m, avšak zastupitelům nebyl samostatně předložen kótovaný řez halou, který by jednoznačně prokazoval splnění minimální světlé výšky 7 m nad celou hrací plochou házené 40 × 20 m včetně bezpečnostních zón, zejména u postranních čar. Pokud by tento požadavek nebyl splněn, mohla by být omezena využitelnost haly pro deklarované sportovní účely.

10. Problematický stav stávajícího sportovního povrchu

Projekt počítá se zachováním stávajícího sportovního povrchu, přestože studie uvádí, že stávající tartanový povrch je v nedobré technické stavu a do budoucna bude vyžadovat renovaci včetně podkladních vrstev. Studie současně uvádí předpokládané náklady na výměnu povrchu hřiště včetně podkladních vrstev ve výši přibližně 1,5 mil. Kč bez DPH. Není zřejmé, zda jsou tyto náklady zahrnuty do ekonomického hodnocení projektu.

11. Budoucí náklady na opravu povrchu pod halou

Není vyhodnoceno, jaké náklady vzniknou při budoucí opravě nebo výměně sportovního povrchu po instalaci nafukovací haly. Není zřejmé, zda bude nutná demontáž haly, odstávka provozu, ochrana technologií, opětovná montáž haly nebo další související práce. Není jasné, kdo tyto náklady ponese a zda budou přeneseny na město.

12. Chybějící nezávislé právní, ekonomické a technické posouzení

Předložené materiály neobsahují nezávislé právní stanovisko k vypověditelnosti smluv, dlouhodobým závazkům města, služebnosti, zákazu zcizení a zatížení, výhradě zpětné koupě, závazku náhradní haly a dalším dopadům na majetek města. Zároveň chybí nezávislá ekonomická analýza z pohledu města, nikoli z pohledu přínosů pro Sokol. Chybí také nezávislé technické posouzení, že stavba skutečně splňuje deklarované sportovní parametry a že stávající povrch je vhodný pro všechny prezentované sporty.

13. Netransparentní příprava dokumentace

Z předložených materiálů není zřejmé, kdo konkrétně odpovídá za přípravu smluvní dokumentace, finanční analýzy, technických podkladů, statutu Rady sportovní haly a dalších materiálů. Není zřejmé, zda byly využity externí právní, ekonomické nebo technické služby a jaké náklady město na jejich zpracování vynaložilo. Současně upozorňujeme, že smluvní dokumentace a související materiály byly opakovaně požadovány zastupiteli a občany města, avšak nebyly v minulosti poskytnuty v rozsahu umožňujícím řádné posouzení projektu.

14. Nedostatečné projednání se zastupiteli

Za samostatně problematické považujeme také skutečnost, že návrh smluvní dokumentace nebyl se zastupiteli dříve řádně konzultován a byl jim předložen až krátce před jednáním zastupitelstva. Takto významný projekt s dlouhodobými právními, ekonomickými, technickými a majetkovými dopady na město by měl být projednán s dostatečným předstihem a v odpovídajícím rozsahu.

Považujeme za politováníhodné, že situace dospěla až do fáze, kdy jsou zastupitelé nuceni řešit zásadní připomínky a rizika těsně před hlasováním. Věříme, že vedení města najde dostatek otevřenosti a umožní řádné, věcné a detailní projednání tohoto projektu, například formou pracovního jednání zastupitelstva, na kterém bude možné projít smluvní dokumentaci, ekonomiku projektu, provozní model, technické parametry i závazky, které z projektu pro město vyplývají.

Podle našeho názoru nelze uzavřít takto dlouhodobý a obtížně ukončitelný závazek bez důkladného právního, ekonomického, provozního a technického posouzení. Obzvláště problematické je, že smlouvy mají být schvalovány krátce před komunálními volbami, přestože mohou zavázat město a budoucí zastupitelstva na mnoho let dopředu.

Zdůrazňujeme, že tímto nezpochybňujeme podporu sportu, školní tělesné výchovy ani veřejného využití sportovišť. Předmětem našeho upozornění je konkrétní smluvní konstrukce, její nevypověditelnost, dlouhodobé finanční dopady, absence finančních limitů, nevyjasněné provozní náklady, nevyvážené rozložení práv a povinností mezi městem a TJ Sokol Libčice nad Vltavou a nedostatečně doložené technické parametry stavby.

Nezpochybňujeme ani možnost čerpání dotací či obecný zájem na rozvoji sportovní infrastruktury. Žádný dotační titul však podle našeho názoru nemůže odůvodnit uzavření nevypověditelné smlouvy na dobu neurčitou, vzdání se práva výpovědi, převzetí neomezených provozních nákladů bez finančního stropu ani schválení dlouhodobých závazků bez nezávislého právního, ekonomického a technického posouzení.

Žádáme proto, aby Zastupitelstvo města Libčice nad Vltavou přijalo tato usnesení:

Usnesení č. 1

Zastupitelstvo města Libčice nad Vltavou odkládá schválení smluv se spolkem TJ Sokol Libčice nad Vltavou do doby, než bude do smluvní dokumentace doplněn pevný finanční strop provozních nákladů hrazených městem a přesně vymezen rozsah bezúplatného užívání sportovní haly spolkem TJ Sokol Libčice nad Vltavou.

Do té doby město nepřijme žádné další závazky, nebude objednávat žádná plnění, zahajovat investice ani činit kroky, které by město fakticky zavazovaly k realizaci projektu.

Usnesení č. 2

Zastupitelstvo města Libčice nad Vltavou ukládá předkladateli přepracovat návrh smluv tak, aby bylo odstraněno ustanovení o vzdání se práva výpovědi a aby byl do smluv doplněn standardní výpovědní mechanismus umožňující ukončení smluvního vztahu bez nepřiměřených dopadů na město.

Současně požaduje přehodnocení služebnosti užívání, zákazu zcizení a zatížení, výhrady zpětné koupě, povinnosti města vybudovat náhradní sportovní zařízení a dalších dlouhodobých závazků s dopadem na majetek města.

Usnesení č. 3

Zastupitelstvo města Libčice nad Vltavou ukládá Radě města zajistit nezávislé odborné posouzení projektu, a to zejména:

- a) nezávislé právní stanovisko k vyváženosti smluv, jejich vypověditelnosti a dlouhodobým majetkovým dopadům na město,
- b) nezávislou ekonomickou analýzu celkových nákladů projektu z pohledu města v horizontu minimálně 15 let, včetně nákladů na energie, správu, opravy, růst cen energií, letní chlazení, případné odstranění haly, budoucí obnovu sportovního povrchu a případnou výstavbu náhradního sportovního zařízení,
- c) nezávislé technické posouzení navrženého řešení z hlediska deklarovaného sportovního využití.

Usnesení č. 4

Zastupitelstvo města Libčice nad Vltavou podmiňuje další projednání a schválení smluv předložením:

- a) kótovaného příčného a podélného řezu halou, který jednoznačně prokáže splnění požadované světlé výšky nad celou hrací plochou 40 × 20 m včetně bezpečnostních zón,
- b) odborného stanoviska potvrzujícího vhodnost navrženého řešení pro deklarované sportovní využití,
- c) analýzy budoucích nákladů na opravu nebo výměnu stávajícího sportovního povrchu, který je podle studie ve zhoršeném technickém stavu,
- d) analýzy nákladů souvisejících s případnou demontáží haly, odstávkou provozu, ochranou technologií a opětovnou montáží v případě budoucí opravy nebo výměny sportovního povrchu,
- e) jednoznačného určení subjektu, který ponese uvedené budoucí náklady.

Usnesení č. 5

Zastupitelstvo města Libčice nad Vltavou ukládá Radě města:

- a) zveřejnit veškeré podklady, stanoviska, rozpočty, návrhy smluv, ekonomické podklady, právní posouzení a podklady související s projektem sportovní haly,
- b) zveřejnit, kdo konkrétně připravoval smluvní dokumentaci, finanční analýzu, technické podklady a další související materiály, včetně nákladů vynaložených na externí poradce, právníky a zpracovatele,
- c) předložit informaci, kdy, kým a na základě jakého rozhodnutí byl zahájen proces výběru zhotovitele sportovní haly, zda byli osloveni konkrétní dodavatelé a zda existují cenové nabídky nebo preferovaný dodavatel,
- d) vysvětlit, proč nebyly smlouvy a související dokumentace poskytnuty zastupitelům a veřejnosti již v době, kdy byly opakovaně požadovány,

e) svolat pracovní jednání zastupitelstva k projektu sportovní haly, na kterém bude detailně projednána smluvní dokumentace, ekonomika projektu, provozní model, technické parametry, právní rizika a dlouhodobé závazky města,

f) zvážit předložení celého záměru občanům města formou místního referenda.

Považujeme za nepřijatelné, aby zastupitelstvo schvalovalo dlouhodobé závazky v řádu desítek milionů korun, aniž by bylo transparentně doloženo, kdo jednotlivé podklady zpracoval, kdo za jejich obsah odpovídá, kdo doporučil jejich uzavření, jaké veřejné prostředky byly na jejich přípravu vynaloženy a zda stavba skutečně splňuje deklarované technické parametry pro sportovní využití.

Nežádáme zastavení projektu. Žádáme pouze, aby město před podpisem nevypověditelných závazků na desítky let doložilo, kdo tyto smlouvy připravil, kdo za ně odpovídá, kdo doporučil jejich uzavření, proč mají být schváleny bez nezávislého právního a ekonomického posouzení, kde je technicky doloženo splnění základních požadavků na halu a jak jsou vyčísleny budoucí náklady související se stávajícím sportovním povrchem.

Zároveň výslovně upozorňujeme, že pokud budou smlouvy schváleny a podepsány přes tato předchozí upozornění, budeme zvažovat podání podnětu k přezkumu zákonnosti, uplatnění odpovědnosti za škodu způsobenou městu a případně také podání podnětu orgánům činným v trestním řízení pro podezření z porušení povinnosti při správě cizího majetku.

Současně žádáme, aby toto upozornění bylo zařazeno do materiálů k projednávanému bodu, bylo výslovně uvedeno v zápisu z jednání zastupitelstva a aby bylo před hlasováním prokazatelně zpřístupněno všem členům zastupitelstva.

S pozdravem

Opoziční zastupitelé města Libčice nad Vltavou

Vít Penížek

Günter Bittengel

Lukáš Reichel

Josef Rous

Jiří Lain