

Z obsahu

- Slovo starosty

Zpravodaj



*Městské části Praha -
Dolní Měcholupy*

www.dolnimecholupy.cz
urad@dolnimecholupy.cz

ÚNOR 2014

Slovo starosty ...

Vážení občané,

vzhledem k poměrně bouřlivému průběhu zasedání zastupitelstva MČ 10. února 2014 mi nezbývá nic jiného, než abych Vám celou záležitost osvětlil tak, jak to vidím já a ta větší část našeho zastupitelstva. Jelikož úřad je bombardován dotazy podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ze strany sdružení „Naše Měcholupy“, rozhodl jsem se odpovídat veřejně na stránkách Zpravodaje na jejich dotazy a Vy jistě pochopíte o co jde a dostanete se alespoň částečně do problému.

PŘÍSPĚVEK 1 – OTÁZKA

Na minulém zastupitelstvu jsem položil dotaz, proč chtějí zastupitelé prodat ČOV za pouhých 22 mil. Kč, když současná hodnota je 112 mil. Kč a bude tím způsobena škoda 90 mil. Kč. Bylo rozhodnuto, že odpověď bude podána písemně, dosud jsem žádnou odpověď nedostal. Proč?

ODPOVĚĎ

Zastupitelstvo je přesvědčeno, že současná hodnota ČOV je taková, jaká je určena znaleckými posudky s kulatým razítkem, které máme k dispozici a se kterými pracujeme a nikoliv Vámi uváděná hodnota 112 mil. Kč.

ZNALECKÉ POSUDKY

Datum	druh majetku	znalec	objednatel	částka
2008	nemovitosti	Pendl Karel	MČ	21.350.000,-
2008	movitý maj.	Hosák Milan	MČ	1.607.700,-
2011	majetek mimo ČOV	Spol. B.S.O s r.o.	MČ	4.092.000,-
2011	majetek mimo ČOV	Beneš Jan	Kovošrot	3.590.000,-

Nedošlo k odprodeji majetku, který přímo nesouvisí s ČOV.
Proto přecenění

2012	majetek mimo ČOV	Spol. B.S.O s r.o.	MČ	3.470.000,-
2012	majetek mimo ČOV	Pendl Karel	MČ	3.031.000,-

Protože majetek nesouvisející s provozem ČOV byl umístěný na cizím pozemku (trafostanice, energomosty), došlo posléze po dlouhém dohadování k odprodeji nepotřebného majetku za 3.031.000,- Kč.

2013	ČOV	Spol. B.S.O s r.o.	MČ	21.500.000,-	Alternativní investice
2013	ČOV	Pendl Karel	MČ	22.036.000,-	Tržní cena
2014	ČOV	Spol. B.S.O. s r.o.	MČ	22.099.000,-	Výnosová metoda

Já osobně si myslím, že na základě výčtu těchto znaleckých posudků jsme oprávněně stanovili tolik komentovanou cenu čistírny odpadních vod.

PŘÍSPĚVEK 2 – OTÁZKA

Reakce na vyjádření pana starosty, že současná hodnota není 112 mil. Kč. Informaci o tom, že současná hodnota ČOV je 112 mil. Kč dostal tazatel od obce na základě žádosti o poskytnutí informace o chystaném prodeji ČOV.

ODPOVĚĎ

Tazatel dostal odpověď, skládající se z části posudku a výkazu, jak je majetek veden v evidenci majetku. Pokud někdo sečte čísla, s kterými pracuje odhadce a která se sebou nesouvisejí, dojde určitě k mylnému výsledku.

PŘÍSPĚVEK 3 – OTÁZKA

Dle znaleckého posudku jen samotná budova ČOV má plochu 618 m², budova je čtyřpodlažní, výška 19,8 m, v dobrém stavu, stáří 18 let. Reprodukční hodnota budovy je 71 mil. Kč, současná cena: 49 mil. Kč při opotřebením 30,9% a cena obvyklá je 6,5 mil. Kč. Pro větší srozumitelnost budova odpovídá 32 bytům 3+kk a ploše 75 m² tedy to znamená, že cena obvyklá bytu 3+kk je 200 tis. Kč. Každý ví, že je to příliš nízká cena.

Jak znalec dospěl k této ceně obvyklé? Metodou porovnávací – vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě. Pro stanovení ceny obvyklé 4 podlažní čistírny odpadních vod na Praze 10 odhadce použil tyto inzeráty: 3x přízemní sklad na Praze 4 Kunratice, 1x přízemní sklad v Dolních Měcholupech ve stavu před rekonstrukcí 1x sklad a byt v Tehovičkách Kolovraty. Byly použity budovy velmi odlišné typově, konstrukčně, účelem a umístěné v jiných částech Prahy. Není tak dodržena základní podmínka porovnávací metody – vyhodnocení cen porovnatelných nemovitostí v dané lokalitě, cenu snižují 4 koeficienty. Stanovení koeficientů není jakkoliv popsáno. I laik snadno dojde k závěru, že Znalecký posudek je vadný. Tento závěr potvrdilo i Posouzení znaleckého posudku zpracované Znaleckým ústavem. Kopie tohoto posouzení byla předána všem zastupitelům. Při prodeji ČOV tedy není přípustné vycházet z ceny stanovené Znaleckým posudkem.

ODPOVĚĎ

Na některé věci je těžké odpovědět, ale stáří budovy je přes 25 let, jedná se o průmyslovou budovu v průmyslové zóně, která se opravdu těžko přepočítává na byty a já to neumím a ani si nedovolím posuzovat znalecký posudek a jak z předloženého a prezentovaného posouzení znaleckého posudku vyplývá, nedovolil si to ani jeho tvůrce, zastřešený znaleckým ústavem v oboru ekonomika, Ing. M. Smělík:

B. Závěr

Obecně lze konstatovat, že podkladem pro ocenění, které má sloužit jako jeden z podkladů pro jednání o kupní ceně, by měla být tržní hodnota (případně cena obvyklá). Tržní hodnota (a rovněž cena obvyklá) by měla být vždy stanovena na základě porovnání. Na základě výše uvedeného rozboru je zřejmé, že metodu porovnáním nelze v daném případě pro ocenění v takové podobě jak je uvedena použít, neboť nelze porovnávat neporovnatelné. Rovněž nelze dle našeho názoru najít na trhu dostatečný počet případů prodeje srovnatelného majetku, tedy prodeje areálů ČOV a nelze tedy ani ve smyslu definice tržní hodnoty a ceny obvyklé (uvedeny na str. 3 posudku) tržní hodnotu ani cenu obvyklou vlastně zjistit.

Oceňovaný majetek by tedy měl být dle našeho názoru oceněn ve smyslu Standardu 2 mezinárodních oceňovacích standardů, tj. oceňování na jiném základě než tržní hodnota. Bod 3.3. tohoto standardu ve své definici vymezuje tento typ majetku následovně: *specializovaný, jednoúčelový nebo speciálně navržený majetek.* Majetek, který má z důvodu svého speciálního charakteru užitečnost omezenou na určitého uživatele nebo určité uživatele, a je zřídka kdy, pokud vůbec, prodáván na volném trhu, kromě toho, když je částí prodeje celého fungujícího podniku. Ačkoliv mnoho projektů, včetně domu pro jednu rodinu, mohou být označeny jako „jednoúčelové“, tento popis se zaměřuje na majetek, který má omezený nebo žádný trh. Příkladem mohou být ropné rafinerie, elektrárny, přístaviště, specializované výrobní vybavení, veřejné stavby, kostely, muzea a majetek, který je umístěn v určitých zeměpisných lokalitách z důvodu provozního nebo obchodního.

V Uherském Hradišti dne 3.2.2014



VEGA UHERSKÉ HRADIŠTĚ a.s.
Znalecký ústav v oboru ekonomika
ing. Miroslav Smělík
místopředseda představenstva

Proto jsme nechali vypracovat 3 znalecké posudky, které vycházejí z rozdílných metod ohodnocení.

Na závěr mé odpovědi na tuto otázku, která není ani otázkou, jenom konstatuji, že přílohou naší žádosti o souhlas s prodejem nemovitého majetku je námi deklarováný znalecký posudek a celá naše žádost prodělala i s posudkem tak zvané kolečko přes všechny příslušné odbory - odbor evidence, správy a využití majetku MHMP a souhlas Rady MHMP nevyjímaje.

PŘÍSPĚVEK 4 – OTÁZKA

Hlasování o prodeji ČOV je v rozporu s odsouhlaseným programem zastupitelstva, dle programu se mělo jednat pouze o výběru dražitele. Jedná se o porušení jednacního řádu a o porušení zákona.

ODPOVĚĎ

Přikládám usnesení zastupitelstva, které bylo přijato, ve kterém se jasně říká:

„Zadání výběru dražitele

Zastupitelstvo městské části Praha – Dolní Měcholupy

I. BERE NA VĚDOMÍ - potřebu zadat výběrové řízení na dražitele ČOV (čistírny odpadních vod) v areálu KOVOŠROT GROUP CZ a.s.

II. SOUHLASÍ - se zadáním výběrového řízení na dražitele ČOV na pozemcích parc. č. 718/40 a 718/56 v k.ú. Dolní Měcholupy včetně součástí a příslušenství a pozemků parc. č. 718/40 o výměře 583 m² a parc. č. 718/56 o výměře 3523 m² v k.ú. Dolní Měcholupy, za nejvýhodnější nabídku, minimálně za cenu obvyklou, stavenou znaleckým posudkem platným v době prodeje

III. POVĚŘUJE - starostu objednat uspořádání výběrového řízení“

a o posouzení poprosím Vás, vážené čtenáře.

Čistírna odpadních vod v areálu KOVOŠROT

Toto zařízení nám bylo svěřeno hl.m. Prahou v roce 1996 a v té době mělo hlavní město uzavřenou nájemní smlouvu se spol. KOVOŠROT, a.s. a my jsme jej převzali i s touto smlouvou. Tato čistírna slouží **výhradně pro potřeby areálu KOVOŠROT** a čistí veškeré dešťové vody, které po vyčištění odtékají do hostavického potoka. Čistírna odpadních vod byla projektována v 80. letech minulého století a měla za úkol čistit zmíněné dešťové zaolejované vody. Do roku 1985 tekla voda z celého areálu přímo do zmíněného potoka, který údajně hořel tři dny, pokud ho někdo zapálil. Stav čistoty vody se po zprovoznění ČOV radikálně zlepšil a čistírna čistí to, k čemu byla vybudována. Od té doby se ale změnila požadavky na čistotu vody a čistírna nečistí například těžké kovy atd.

Tato skutečnost a určitá „sešlost věkem“ zapříčinila, že si čistírna vyžádá v co nejkratší době investici zhruba 25 milionů, na což MČ nemá finanční prostředky a půjčit si je ani nechce. To si myslíme, že je záměr pro podnikatelskou sféru a ne pro obec, která nemá podle našeho názoru podnikat a nést rizika s tím spojená. Nikdo neví, jestli za pár let toto území bude vypadat tak, jak vypadá dnes a čistírna bude sloužit svému účelu.

S pozdravem ať žijí Vaše Měcholupy

Ing. Karel Hagel – starosta