



ČESKÁ REPUBLIKA

ROZSUDEK JMÉNEM REPUBLIKY

Okresní soud v Českém Krumlově rozhodl v senátě složeném z předsedy senátu JUDr. Ondřeje Círka a přísedících Jany Kovařikové a Miloslava Knížka v hlavním líčení konaném dne 8.1.2014 v Českém Krumlově

t a k t o :

Obžalovaný

Ing. Z. Z.,

nar. XX. XX. XXXX v XXXX, ředitel XXXXX, státní podnik, trvale bytem XXXXX,

se podle § 226 písm. b) trestního řádu **zprošťuje obžaloby** státní zástupkyně Okresního státního zastupitelství v Českém Krumlově ze dne 14.8.2013 č.j. ZT 178/2012-244, kterou mu bylo kladeno za vinu, že

jako zastupitel a současně starosta Obce Lipno nad Vltavou, IČ 00245976, se sídlem Lipno nad Vltavou č.p. 83 (dále také „obec“), okres Český Krumlov, tedy osoba jednající jménem kolektivního orgánu mající zvlášť uloženou povinnost hájit zájmy obce, úmyslně nejednal s péčí řádného hospodáře a v úmyslu způsobit obci škodu a opatřit jinému neoprávněný prospěch vykonával svoji pravomoc způsobem odporujícím ust. § 38 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů, když

I.

v návaznosti na uzavřené a jím v postavení starosty podepsané smlouvy (dále také „budoucí smlouvy kupní“) mezi obcí a společností XXXXX a.s., IČ XXXXX, se sídlem XXXXX (dále také „XXXXX.“), a to:

1. Smlouvu o budoucí smlouvě kupní a budoucí smlouvě o postoupení pohledávek ze dne 14. 4. 2005,
2. Smlouvu o budoucí smlouvě kupní č. 2 a budoucí smlouvě o postoupení pohledávek ze dne 1. 12. 2005 a
3. Smlouvu o budoucí smlouvě kupní ze dne 2. 5. 2007,

a na základě usnesením zastupitelstva obce č. 343/2007 ze dne 21. 12. 2007 schváleného prodeje lesních pozemků p. č. 46, 47/1, 78/1, 78/3, 246/1, 451/1 a 451/7 (dále také „předmětné pozemky“) o celkové výměře 277.011 m², vše v k. ú. Lipno nad Vltavou a vše v majetku obce,

dne 27. 12. 2007 v Lipně nad Vltavou mezi obcí na straně prodávající a společností XXXXX. na straně kupující podepsal pro obec nevýhodnou kupní smlouvu na prodej předmětných pozemků za částku celkem ve výši 6.633.540,00 Kč, z nichž následně dne 14. 2. 2008 obchodní společnost XXXXX nabyté pozemky p. č. 46, 78/1, 78/3, 246/1, 451/1 a 451/7 prodala za vzájemně sjednanou cenu 2.311.000,00 Kč svému akcionáři a současně členovi dozorčí rady Ing. M. K., nar. XX. XX. XXXX, a dále dne 18. 2. 2008 pozemek p. č. 47/1 do podílového spoluvlastnictví svému akcionáři a současně členovi dozorčí rady Ing. M. K., gen. shora (podíl 30/100), a Ing. Z. K., nar. XX. XX. XXXX (podíl 25/100), J. K., nar. XX. XX. XXXX (podíl 25/100), Ing. J. H., nar. XX. XX. XXXX (podíl 10/100) a Ing. D. V., nar. XX. XX. XXXX (podíl 10/100) za vzájemně sjednanou kupní cenu ve výši 11.000.000,00 Kč,

ačkoliv věděl, již v době uzavření výše uvedené v pořadí první Smlouvy o budoucí smlouvě kupní a budoucí smlouvě o postoupení pohledávek ze dne 14. 4. 2005, že zastupitelstvo obce, mimo jiné, rozhodne, a skutečně usnesením č. 74/2005 již dne 20. 4. 2005 rozhodlo, o pořízení nového územního plánu obce, jehož zpracování bylo zadáno obchodní společnosti ATELIER 8000 spol. s r.o., IČ 46680543, se sídlem České Budějovice, Radniční 7 (dále také „ATELIER 8000“), na základě kterého se změni způsob využití předmětných pozemků dle podmínek prostorového uspořádání jejich přípustné zastavitelnosti, čímž se jejich možná prodejní cena v dané lokalitě a v době platnosti a účinnosti nového územního plánu mnohonásobně zvýší, k čemuž skutečně došlo, když možná prodejní cena po datu 12. 3. 2008 činila v případě pozemku:

- parc.č. 46 nejméně 338.910,00 Kč
- parc.č. 47/1 nejméně 31.765.392,00 Kč,
- parc.č. 78/1 nejméně 1.861.730,00 Kč,
- parc.č. 78/3 nejméně 97.820,00 Kč,
- parc.č. 246/1 nejméně 32.185.200,00 Kč
- parc.č. 451/1 nejméně 28.307.520,00 Kč,

- parc.č. 451/7 nejméně 32.314.080,00 Kč,
celkem tedy všech zmíněných pozemků nejméně 126.870.652,00 Kč,

čímž úmyslně způsobil škodu na majetku obce a současně opatřil společnosti XXXXX neoprávněný prospěch ve výši nejméně 120.237.112,00 Kč,

t e d y , ž e

- jinému způsobil škodu velkého rozsahu tím, že porušil podle zákona mu uloženou povinnost spravovat cizí majetek, a takový čin spáchal jako osoba, která má zvlášť uloženou povinnost hájit zájmy poškozeného,
- jako veřejný činitel v úmyslu způsobil jinému škodu anebo opatřit sobě nebo jinému neoprávněný prospěch, vykonával svou pravomoc způsobem odporujícím zákonu, takovým činem opatřil jinému značný prospěch a současně takovým činem způsobil značnou škodu,

II.

bez předchozího ocenění pozemků podepsal dne 25. 8. 2008 v Lipně nad Vltavou pro obec nevýhodnou smlouvu o výměně pozemků, uzavřenou mezi obcí a Ing. M. K., nar. XX. XX. XXXX (dále jen „smlouva“), podle které obec Lipno nad Vltavou přenechává do výlučného vlastnictví Ing. M. K. pozemek p.č. 78/20 (ostatní plocha/jiná plocha) o výměře 424 m² a pozemek p.č. 78/13 (ostatní plocha/jiná plocha) o výměře 1409 m², oba pozemky v katastrálním území a obci Lipno nad Vltavou a Ing. M. K. současně přenechává do výlučného vlastnictví obce pozemky p.č. 78/1 (lesní pozemek) o výměře 12137 m² a p.č. 78/24 (lesní pozemek) o výměře 1021 m², oba pozemky v katastrálním území a obci Lipno nad Vltavou, s ujednáním, že žádný z účastníků není povinen druhému účastníkovi smlouvy za vyměňované pozemky hradit žádný doplatek, ačkoli z platného, a k datu uzavření smlouvy účinného, územního plánu věděl o možném způsobu využití směřovaných pozemků a o jejich možné prodejní ceně (odhad obvyklé ceny) v dané lokalitě tak, že pozemek p.č. 78/13 je v územním plánu označen US PR6 (přípustná zastavitelnost 100%), pozemek p.č. 78/20 je v územním plánu označen jako plocha občanského vybavení (přípustná zastavitelnost 100%), pozemek p.č. 78/1 (s výměrou k datu smlouvy 12137 m²) je z části na ploše 11137 m² územním plánem uvažován jako plocha sídelní zeleně, z části na ploše 1000 m² je v územním plánu označen US PR5 (možná zastavitelnost 75%) a pozemek p.č. 78/24 je v územním plánu označen jako plocha sídelní zeleně,

příčemž možná prodejní cena k datu 25. 8. 2008 činila:

- u pozemku parc.č. 78/13 (před směnou v majetku obce) 2.536.200,00 Kč,
- u pozemku parc.č. 78/20 (před směnou v majetku obce) 763.200,00 Kč,
- u pozemku parc.č. 78/1 (před směnou v majetku Ing. M. K.) 1.054.110,00 Kč,
- u pozemku parc.č. 78/24 (před směnou v majetku Ing. M. K.) 30.630,00 Kč,

čímž úmyslně způsobil škodu na majetku obce a současně opatřil Ing. M. K. neoprávněný prospěch, odpovídající nejméně rozdílu možné prodejní ceny pozemků v majetku obce a možné prodejní ceny pozemků v majetku Ing. M. K., ve výši nejméně 2.214.460,00 Kč,

t e d y , ž e

- jinému způsobil značnou škodu tím, že porušil podle zákona mu uloženou povinnost spravovat cizí majetek, a takový čin spáchal jako osoba, která má zvlášť uloženou povinnost hájit zájmy poškozeného,
- jako veřejný činitel v úmyslu způsobil jinému škodu anebo opatřit sobě nebo jinému neoprávněný prospěch, vykonával svou pravomoc způsobem odporujícím zákonu, takovým činem opatřil jinému značný prospěch a současně takovým činem způsobil značnou škodu.

č í m ž m ě l s p á c h a t**I.**

jednak trestný čin porušování povinnosti při správě cizího majetku dle § 255 odst. 1, odst. 2 písm. a), odst. 3 trestního zákona účinného do 31. 12. 2009 (dále jen „trestní zákon“),

a jednak trestný čin zneužívání pravomoci veřejného činitele dle § 158 odst. 1 písm. a), odst. 2 písm. a), písm. c) trestního zákona,

II.

jednak trestný čin porušování povinnosti při správě cizího majetku dle § 255 odst. 1, odst. 2 písm. a), písm. b) trestního zákona,

a jednak trestný čin zneužívání pravomoci veřejného činitele dle § 158 odst. 1 písm. a), odst. 2 písm. a), písm. c) trestního zákona,

neboť v žalobním návrhu označené skutky nejsou trestným činem.

Podle § 229 odst. 3 trestního řádu se poškozená Obec Lipno nad Vltavou, IČ: 00245976, se sídlem Lipno nad Vltavou 83, odkazuje s uplatněným nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních.

O d ů v o d n ě n í :

Na základě provedeného dokazování bylo zjištěno, že obžalovaný Ing. Z. Z. uzavřel jménem Obce Lipno nad Vltavou se společností XXXXX a s Ing. M. K. smlouvy, na jejichž

základě došlo k převodu pozemků tak, jak se uvádí pod body I/ a II/ obžaloby. Nebylo však prokázáno, že by tímto jednáním vznikla obci Lipno nad Vltavou škoda. Nebylo prokázáno, že by obžalovaný jednal v rozporu se zákonem, že by jeho jednání naplnilo znaky žalovaného či jiného trestného činu.

Obžalovaný Ing. Z. Z. potvrdil, že došlo k uzavření smluv o smlouvě budoucí, kupní smlouvy, darovací smlouvy a dalších tak, jak bylo popsáno v obžalobě. Striktně však popřel, že by jednal s úmyslem poškodit obec Lipno nad Vltavou, kterou už dvacet let vede jako starosta, resp. v úmyslu opatřit někomu jinému prospěch. Poukázal na to, že celé přípravné řízení bylo vedeno jednostranně, prakticky neměl možnost se hájit, policie postupovala od začátku účelově, vše na základě anonymního trestního oznámení. Vůbec nedokáže pochopit, jak za toto může být trestně stíhán a dokonce obžalován. Vedení Obce Lipno nad Vltavou a jejímu rozvoji věnoval téměř polovinu svého života a pokud někdo tvrdí, že obec úmyslně poškodil, tak to cítí jako velkou křivdu. Když obec v 90. letech přebíral, neměla žádný historický majetek, v obci nebylo prakticky nic, jen chátrající objekty. On čerpal ze zkušeností samospráv v Rakousku, analyzovali možnosti rozvoje lipenské oblasti a došel k závěru, že jedinou možností pro Lipno je rozvoj cestovního ruchu. Již od roku 1992 nebo 1993 se datuje spolupráce obce s Atelierem 8000 spol. s r.o. (dále též jen Atelier 8000), tedy Ing. Krupauerem a Ing. Stříteckým. Podařilo se přijmout pokrokový územní plán, získat prvního strategického investora z Holanska. Obec zbudovala základní infrastrukturu v hodnotě 64.000.000,- Kč, na což si musela vzít úvěr 24.000.000,- Kč. Až do roku 2006 byla ve statistikách uváděna jako jedna z nejzadluženějších obcí v zemi. Díky dobrému územnímu plánu z roku 1997, když se jim podařilo do obce přilákat investory, bylo proinvestováno ze soukromých zdrojů více než 2 miliardy Kč. Byla realizována celá řada projektů zaměřených na cestovní ruch. Celkem bylo zřízeno 3500 lůžek, na což se nabalilo i velké množství služeb – restaurace, cukrárny, benzinová čerpací stanice, lékárna, ordinace lékaře, různé obchody. V krátké době zjistili, že je třeba, aby turistická sezóna nebyla omezena pouze na krátký čas v zimě (lyžařský areál) nebo v létě (koupání v Lipně). V roce 1999 byla založena společnost Lipno servis s.r.o. (dále též jen Lipno servis) zaměřená na cestovní ruch v místě. U jejího založení stál Ing. M. K.. Společnost je dodnes hlavním partnerem obce při rozvoji cestovního ruchu a celé turistické destinace. V roce 2002 si Lipno servis pronajal od Ski klubu Lipno lyžařský areál, který byl do té doby zastaralý a málo využívaný. Lipno servis investoval do areálu včetně technické infrastruktury obce 600.000.000,- Kč. V letech 2004-2005 začali uvažovat o nahrazení původního územního plánu z roku 1997, neboť tento již morálně zastaral, byl silně prorozvojový, benevolentní k investorům, umožňoval husté procento zastavitelnosti. Na obec již začal doléhat přetlak investorů. Jejich cílem tedy bylo tento trend zbrzdit, zpřísnit regulativy výstavby. Před zadáním zpracování nového územního plánu byly stanoveny tři nejdůležitější priority – dotvořit započaté centrum obce, propojit obec Lipno s osadou Slupečná a v neposlední řadě zajistit veřejný přístup k vodě v celém katastru. Ze zkušeností jiných obcí, včetně ciziny, věděli, jaké problémy dokáže udělat soukromý vlastník třeba jen jediného pozemku na břehu jezera. K celé akci přistupovali jako obec, s cílem plnit její poslání, nechtěli si hrát na developera. Chtěli si zachovat možnost výrazně ovlivňovat budoucí dění na pozemcích, které eventuálně získají. Jedinou možností, jak získat pozemky bylo nakoupení a uplatnění restitučních pohledávek vůči státu. Problémem však bylo, že v té době byly větší restituční pohledávky na vydání lesních pozemků již nedostatkovým zbožím, z velké části je vlastnili spekulanti, kteří je prodávali za cenu podstatně vyšší, než byla nominální hodnota. Dalším problémem byla tzv. restituční tečka, tedy datum 31.12.2005. Po něm již nebylo možné pozemky na základě restitučních pohledávek získat. Další výraznou překážkou byla skutečnost, že obec neměla dostatek vlastních finančních zdrojů, stále byli zadluženi, spláceli úvěr na čistírnu, kanalizaci, vodovod, problémy měli s každou splátkou.

Dokonce se stávalo, že na výplaty zaměstnanců musel přinést i vlastní peníze. Bylo tedy jasné, že do tohoto pokusu s nákupem pozemků nemůže obec z vlastní kasy investovat ani jedinou korunu, nemůže nic riskovat. Je pravdou, že nápad vyřešit věc nákupem restitučních pohledávek, jejich uplatněním, získáním pozemků a převodem jejich části na soukromého investora byl jeho, tedy vůbec nepopírá tento úmysl, nikoli ovšem obec poškodit, ale naopak jí prospět. Řešení spočívalo v tom, že obec najde někoho, kdo jí prodá restituční pohledávky, zároveň pak někoho, kdo se zaváže koupit 90% pozemků, které obec získá, přičemž dopředu zaplatí kupní cenu, aby obec měla peníze na nákup restitučních pohledávek. Další podmínkou bylo, že pokud by se restituční pohledávky nepodařilo uplatnit, tento subjekt je odkoupí zpět. Dne 9.2.2005 po schválení zastupitelstvem obce zveřejnili záměr na odkup restitučních pohledávek vůči Lesům ČR a současně i záměr odprodat 90% plochy pozemků, které obec případně získá. Přílohou rozhodnutí bylo grafické zaznačení všech lesních pozemků, o které má obec zájem. Na zveřejněnou výzvu reagoval jediný zájemce – XXXXX (dále též jen XXXXX), což je mateřská společnost Lipno servisu. Jejím hlavním zájmem však bylo získat pozemky, na kterých jsou sjezdovky, tedy jiné pozemky, než o které měla zájem obec. V žádosti o vydání pozemků, které podali na Lesy ČR s.p. (dále též jen Lesy ČR) následně zaznačili jak pozemky požadované obcí, tak pozemky pod sjezdovkami, požadované společností XXXXX. Po jednání s jejími zástupci souhlasili, že svoji žádost o tyto pozemky rozšíří. Dne 4.4.2005 a 1.12.2005 pak došlo k uzavření smluv o budoucí smlouvě kupní a o postoupení pohledávek. XXXXX se zavázala předem uhradit sjednanou kupní cenu. Restituční pohledávky byly skupovány RNDr. K. K. (předseda představenstva XXXXX). Poté došlo k započtení vzájemných pohledávek mezi Dr. K., obcí a XXXXX. Celkem byly nakoupeny restitučního pohledávky za cca 6.100.000,- Kč, avšak jejich nominální hodnota činila pouze cca 2.900.000,- Kč. Pokud by obec tyto pohledávky nakoupila sama a nakonec se je nepodařilo uplatnit, okamžitě by zaznamenala ztrátu přes 3.000.000,- Kč. Z časového hlediska byla situace velmi vypjatá. Po jeho úpěnlivých prosbách a urgencích adresovaných ministerstvu zemědělství se nakonec podařilo podepsat dohodu o vydání pozemků s Lesy ČR dne 29.12.2005, tedy pouhé dva dny před již zmíněnou restituční tečkou. Kvůli tomu museli jet mezi svátky do Prahy a Hradci Králové. Odhadní cena pozemků, která jim byla státem vydána, činila 1.350.000,- Kč, avšak stát si vymínil, že dohodou bude jejich hodnota stanovena na 2.411.000,- Kč, zde se projevila další nevyzpytatelnost státu. Prostě jim nabídli jen polovinu toho, co podle zákona mohli získat a „ber nebo neber“. Žádné z pozemků pod sjezdovkami, o které měla zájem XXXXX, vydány nebyly. Místo nich jim stát nabídl les nad autobusovou zastávkou (parc. č. 46). Za zbytek neuplatněných pohledávek v hodnotě 492.000,- Kč (tržní, nákupní cena) jim stát dal náhradu 378.000,- Kč. Záměr obce na získání pozemků se tedy podařilo částečně splnit, avšak ve finančním vyjádření operace dopadla tristně – obec uplatnila pohledávky v nominální hodnotě 2.411.000,- Kč, za které při jejich nákupu zaplatila 5.436.000,- Kč. Podle odhadu měli získat 506.000 m² pozemků, avšak stát jim vydal necelých 280.000 m², jejichž úřední odhadní cena činila 1.350.000,- Kč. Pokud by nákup byl realizován za „obecní peníze“, musela by obec přiznat ztrátu 3.707.000,- Kč, kterou by předávali novému zastupitelstvu po volbách v roce 2006. Dne 2.5.2007 uzavřela obec se společností XXXXX v pořadí třetí smlouvu o smlouvě budoucí, která formálně nahradila předchozí dvě. V tomto případě už bylo jasné, jaké pozemky se podařilo získat, a tyto byly ve smlouvě konkretizovány. Před samotným uzavřením kupní smlouvy v prosinci 2007, přestože byli vázáni smlouvou o smlouvě budoucí, z opatrnosti ještě znovu vyhlásili záměr předmětné pozemky prodat. Tento záměr byl předepsaným způsobem zveřejněn, opět se přihlásil jediný zájemce – XXXXX. Současně s kupní smlouvou byla uzavřena i smlouva o budoucí smlouvě darovací, kterou XXXXX zavázalo darovat obci zpět ty části pozemků, které na základě jednotlivých projektů a studií budou určeny jako veřejná prostranství. Ve smlouvě už nebyla přesně uvedena celková výměra pozemků, kterou by obec měla zpět získat (původně 10%),

neboť bylo jasné, že až podle konkrétních projektů a studií se zjistí, jaké pozemky, v jakých částech a o jaké výměře bude obec požadovat. Hned při převodu si obec ve svém vlastnictví ponechala dva pozemky o výměře 3114 m². Po následujících zpětných převodech ze současných vlastníků pozemků na obec tato k dnešnímu dni získala do svého vlastnictví 20.406 m² pozemků, což představuje zhruba 7% původní celkové výměry. Již v této chvíli je však geometricky zaměřeno a připraveno ke zpětnému daru dalších 37.943 m², což představuje dalších 14% výměry, celkem tedy 21%. Z již rozpracované územní studie Lipno – východ vyplývá, že by mělo být převedeno zpět dalších 2.800 m² a na základě studie Lipno – západ pak 4.300 m². Je tedy reálný předpoklad, že obec získá zpět do svého vlastnictví celkem cca 24% výměry pozemků původně získaných od státu. Při uzavření kupní smlouvy na pozemky se XXXXX zároveň zavázalo darovat obci částku 5.000.000,- Kč v pravidelných ročních splátkách po 1.000.000,- Kč. V podstatě se jednalo o „příspěvek na infrastrukturu“, kterou je třeba rozšiřovat v souvislosti s další zástavbou. Závazek z této smlouvy darovací je řádně plněn. V době uzavírání prvních smluv s XXXXX a.s. samozřejmě nemohl vědět, jak příští zastupitelstvo schválí využití pozemků, které obec případně získá, přičemž ani nevěděli, které pozemky to budou. Jeho jediným cílem vždy bylo obec Lipno rozvíjet, pomáhat jí, nikoli ji poškodit. Za dobu jeho působení ve funkci starosty se podařilo zvětšit majetek obce z původních 23.000.000,- Kč v roce 1993 na 480.000.000,- Kč v roce 2013. Počet lůžek vzrostl z původních 500 na 4.700. V obci s 560 obyvateli mají 250 podnikatelských subjektů. Díky tomu si mohli dovolit investice do bytů 80.000.000,- Kč, stejnou částku do rozvoje inženýrských sítí, do cyklostezek a dopravní infrastruktury 82.000.000,- Kč, do ostatních 46.000.000,- Kč. Dalších 20.000.000,- Kč mohli investovat do domu pro seniory. Místní obyvatelé mají výrazné slevy v lyžařském areálu, bazénu, hopsáriu. V důsledku rozvoje cestovního ruchu v obci se podařilo vytvořit mnoho nových pracovních míst. I s odstupem času a po zkušenosti s trestním řízením může prohlásit, že stejná rozhodnutí a stejný postup jako tehdy by udělal znovu. Důvody následného převodu pozemků z XXXXX na fyzické osoby nezná. O tom, že tyto následující smlouvy neobsahují závazek zpětného daru části pozemků vůči obci, tehdy nevěděl, avšak reálně tento závazek vždy byl a je plněn. Ing. K. pak k původnímu závazku XXXXX přistoupil i formálně, písemně. Všechny jednotlivé kroky a záměry byly vždy schváleny usnesením zastupitelstva obce, přičemž si nevzpomíná, že by někdo někdy hlasoval proti. Co se týče směny pozemků (bod II/ obžaloby), nevzpomíná si, kdo s tímto nápadem konkrétně přišel, ale vyplynulo to z realizace nového územního plánu. Pozemky parc. č. 78/1 a 78/24 jsou pro obec prakticky nejdůležitější, neboť budou tvořit jádro obce, budoucí náměstí a promenádu. Směnu považuje za jednoznačně výhodnou pro obec, která získala 18.000 m² pozemků u vody, přičemž na Ing. K. převedla 1.800 m². Pro obec je dále důležité především jejich reálné využití, co tam má být vybudováno. Získání pozemků parc. č. 78/24 a 78/1 řešili směnou s Ing. K., nikoli žádostí o zpětný dar, z toho důvodu, že podle dohody měla obec získat zpět darem cca 10% celkové výměry pozemků. Již v té době ale bylo zřejmé, že rozsah zpětného daru bude zřejmě vyšší, proto se snažili domluvenou část hned nevyčerpat. Bylo jasné, že do budoucna bude realizována celá řada projektů, kde bude muset být zpětný dar proveden. To se také ve skutečnosti děje do současné doby a bude dít i dál. Je přesvědčen, že danou transakcí byl naplněn veřejný zájem obce, která má především sloužit lidem, aby nevznikaly oázy, do kterých nebudou mít obyvatelé přístup, aby měli kde odpočívat, kam jít na jídlo, kam dávat děti do školy atd. Podařilo si jim kompletně zajistit veřejný přístup k Lipenskému jezeru, byla vybudována cyklostezka, která podstatně zvýšila počet návštěvníků.

Z výpovědi svědka RNDr. K. K., CSc. (předseda představenstva XXXXX) vyplývá, že se na Lipně pohybuje již cca dvacet let a s obžalovaným, coby starostou obce, dlouhé roky spolupracuje. Předmětná transakce se odehrála podle jeho přesvědčení zcela v mezích zákona.

Základem jejich podnikání na Lipně byl provoz ski areálu prostřednictvím dceřiné společnosti Lipno servis. Základním problémem bylo a je, že pozemky v rámci ski areálu jsou ve vlastnictví Lesů ČR. V roce 2004 se rozhodli nakoupit restituční pohledávky, tyto uplatnit vůči státu a pokusit se od Lesů ČR získat pozemky sjezdovek. On sám osobně začal už v létě 2004 shánět restituční nároky, oslovovat osoby, které je ještě měly. Problémem bylo, že velké pohledávky byly v drtivé většině již skoupeny spekulanty. Protože lidé měli obecně nedůvěru jednat s právníckou osobou, rozhodl se pohledávky nakupovat sám jako fyzická osoba. Od léta 2004 do léta 2005 objížděl celou republiku, sháněl restituční pohledávky, ověřoval jejich uplatnitelnost. Ve chvíli, kdy obec někdy v lednu až březnu 2005 vypsala záměr nakoupit restituční pohledávky a získat pozemky v místě, stáli před rozhodnutím, zda svůj záměr dále realizovat sami, nebo společně s obcí. S ohledem na to, že s obcí vždy spolupracovali a především se báli, aby se obci nepřihlásil jako zájemce někdo jiný, se rozhodli na výzvu obce reagovat. To, čeho se báli nejvíc, bylo, že by do spolupráce s obcí šel jiný soukromý subjekt, který by pak prostřednictvím restitučních pohledávek získal nějaké pro ně strategické pozemky, například ty, které jsou důležité pro provoz ski areálu. Podmínky obce byly jasně dány tak, že obec neponese žádná rizika spojená s možným neuplatněním pohledávek a že nebude na transakci vynakládat žádné vlastní finanční prostředky. Další podmínkou bylo, že obec si jako první vybere pozemky, které bude potřebovat, neboť ty jsou prioritní pro její rozvoj. Poté se rozběhl celý proces, který vyústil ve vydání pozemků Lesy ČR obci a jejich následném převodu na XXXXX. Z pozemků v prostoru ski areálu, o které měli zájem, však nebyl vydán ani jediný, jejich základní cíl tedy nebyl naplněn. Právě proto, že se nepodařilo získat pozemky, které by měly pro XXXXX, resp. její dceru Lipno servis reálný význam, se pak v krátké době rozhodli pozemky prodat Ing. K., Ing. V., Ing. H., Ing. K. aj. K.. Jednalo se o akcionáře XXXXX. (dále též jen XXXXX). Této společnosti dlužilo XXXXX částku cca 10.000.000,- Kč a tímto způsobem byl dluh vyrovnán. Všichni noví nabyvatelé pozemků byli seznámeni se závazkem zpětného daru části pozemků obci a také jej vždy beze zbytku plnili. Ing. K. přistoupil k tomuto závazku i formou písemného dodatku a notářského zápisu. Záměr obce nakoupit restituční pohledávky a získat pozemky zjistili z úřední desky, kterou pravidelně sledují, stejně tak jako údaje na internetu. Restituční pohledávky, kterých bylo již minimum, nakupoval za cenu vyšší, než byla jejich nominální hodnota. Podle výše pohledávky je nakupoval za 1,3 až 1,4 nebo za 2,3 násobek nominální hodnoty. Tyto pohledávky pak postupoval obci za stejnou cenu, za jakou je nakoupil. Svou pohledávku vůči obci (na zaplacení ceny za nákup restitučních pohledávek) pak postoupil společnosti XXXXX a mezi ní a obcí došlo k vzájemnému započtení na kupní cenu za předmětné pozemky podle smlouvy o budoucí smlouvě kupní. Původní striktní rozdělení části pozemků, které si ponechá obec (10%) a které získají oni (90%), bylo opuštěno, neboť už ze základních rozvah bylo jasné, že původně zamýšlených 10% nebude obci stačit. Především však bylo možné konkrétní části oddělit a převést na obec až ve chvíli, kdy byl hotový konkrétní projekt, konkrétní studie. To je proces dlouhodobý, který probíhá dosud a bude pokračovat. To, aby ve smlouvě o budoucí smlouvě darovací nebyl uveden žádný limit, byl jednoznačný požadavek obce. Přestože je to závazek pro XXXXX nevýhodný, přistoupili na něj, neboť spolupráce s obcí byla vždy bezproblémová a vzájemně si důvěřovali. Do současnosti bylo obci darováno zhruba 7% z celkové výměry pozemků, přičemž už teď je jasné, že celková výměra, která bude na obec převedena zpět, nakonec přesáhne 20%. Pokud by se bývalo nepodařilo restituční pohledávky uplatnit do konce roku 2005, muselo by je XXXXX podle smlouvy o smlouvě budoucí odkoupit od obce zpět, čímž by utrpělo finanční ztrátu v podobě rozdílu mezi nominální a tržní hodnotou pohledávek. Vedle toho vznikaly velké náklady spojené s nákupem a ověřováním těchto pohledávek, které nesl buď on sám, nebo XXXXX. Zároveň s kupní smlouvou na pozemky uzavřelo XXXXX darovací smlouvu, kterou se zavázalo

poskytnout obci finanční částku 5.000.000,- Kč. Ve své podstatě se jednalo o příspěvek na zbudování nadřazené infrastruktury.

Z výpovědi svědka Ing. M. K. se podává, že obžalovaného Z. Z. zná více než dvacet let, přičemž se stýkají převážně pracovní, tykají si, avšak osobně se nenavštěvují. Ve společnosti XXXXX má od počátku akciový podíl, druhým akcionářem je Ing. K. V rámci svých podnikatelských aktivit realizoval již celou řadu projektů, a to i podstatně větších, než jsou v Lipně. V řadě případů spolupracoval i s místními samosprávami. Hrdý je především na to, že všechny jeho projekty jsou živé, fungují. Jeho úspěšná činnost mu přinesla celou řadu aktiv, z nichž část se rozhodl umístit na Lipno. Důvodem je to, že pro podnikání je potřebná zejména důvěra, a to i v lidi, s nimiž při podnikání spolupracuje. V Lipně byl činný již před rokem 1989 jako vodohospodář. Koncem 90. let za ním přišli lidé působící ve Ski klubu Lipno se žádostí, zda by jim s lyžováním na Lipně nepomohl. On nabídku přijal, založili společnost Lipno servis, která ski areál převzala a masivně do něj investovala (cca půl miliardy korun). Do současné doby splácí řadu závazků, za které ručí i vlastním majetkem. Podařilo se jim vybudovat lyžařské středisko, které je hodnoceno jako třetí nejlepší v České republice (byly realizovány další úspěšné projekty – například Stezka korunami stromů. Ta představovala investici řádově 100.000.000,- Kč. Pokud jde o předmětnou transakci s pozemky, základní podmínkou obce bylo, že neponese žádná rizika s tím spojená a nevloží do toho z vlastních prostředků ani korunu. To nejsou podmínky v podnikání běžné. Obci se takto podařilo naplnit své záměry, zajistila trvalý veřejný přístup k jezeru, jaký není nikde jinde v Evropě, podařilo se propojit Lipno se Slupečnou a má možnost realizovat velký sen v podobě dotvoření svého centra a zbudování náměstí. Vedle kupní ceny za pozemky darovalo XXXXX obci částku 5.000.000,- Kč a do současné doby bylo obci převedeno zpět kolem 20.000 m² pozemků, další budou následovat. Proto je pro něj velmi těžké pochopit, jak někdo může tvrdit, že obec byla poškozena a že to všechno bylo možné udělat mnohem lépe. Základním motivem XXXXX, proč se do transakce zapojilo, byla snaha ochránit vlastní investice, připravit rozvoj pro vlastní podnikání. Hledali cestu jak získat státem vlastněné pozemky v lyžařském areálu, za které platí vysoký nájem. V letech 2003-2004 několikrát řešili možnost nákupu restitučních pohledávek a nakonec k tomu přistoupili. Pohledávky se však v té době, kdy se blížila restituční tečka, již sháněly těžko. Pohledávky začal různě po republice skupovat Dr. K.. Někdy v té době obec vypsala záměr, v podstatě se stejnou úvahou, jak chce získat pozemky. Oni stáli před rozhodnutím, zda budou s obcí soupeřit nebo spolupracovat. Nakonec se rozhodli nabídku obce akceptovat. Toho nelituje ani dnes, byť se jim pozemky pod sjezdovkami získat nepodařilo. Je fascinující, jak někdo může dnes tvrdit, že oni už tehdy v roce 2004 věděli, jaké pozemky budou získány a jak je bude možné využít. Protože pozemky, které XXXXX získalo, nebyly ty původně zamýšlené (ski areál), jejich držba a správa by je zbytečně zatěžovala, rozhodli se je prodat. Část pozemků převzal on jako akcionář, na jejich nákup použil svá aktiva. Část byla převedena na akcionáře XXXXX. (dále též jen XXXXX), které XXXXX dlužila 10.000.000,- Kč až 11.000.000,- Kč. Tímto byl závazek vyrovnán. Na předmětných pozemcích byly do současné doby provedeny určité ověřovací studie, řada pozemků má předepsanou územní studii, která zpřesňuje územní plán a obec má výraznou možnost využití pozemku ovlivnit. Všude zatím probíhají pouze přípravné práce, ani jediný m² daných pozemků není do současné doby změněn územním rozhodnutím na pozemek stavební, není vyňat z lesního půdního fondu. Do současné doby jsou všechny pozemky nejen na papíře, ale i v reálu pozemky lesními. Musejí tam mít lesního správce, který je obhospodařuje, což s sebou nese náklady. Nedokáže vysvětlit, proč v kupních smlouvách, kterými XXXXX převedlo pozemky na fyzické osoby, nebyl výslovně uveden závazek zpětného daru částí pozemků obci. On i další noví vlastníci však toto brali jako samozřejmou věc, tyto závazky byly vždy plněny. Sám k závazku dodatečně přistoupil i

písemně a po nařčení ze strany vyšetřovatele, že závazky plnit nechce, to udělal dokonce i formou notářského zápisu. Pokud v původních smlouvách bylo uvedeno, že si obec ponechá 10% předmětných pozemků, tak s postupem času, kdy se vše upřesňovalo, se ukázalo, že to nebude tak jednoduché. Až s postupem času lze upřesňovat, které části pozemků budou využity jako veřejná prostranství a ty se převádějí zpět na obec. Bylo jasné, že 10% nebude stačit. Proces zpětných darů stále probíhá a ještě dlouho probíhat bude. V jeho zájmu jako investora nebo developera ani není držet ve svém vlastnictví pozemky veřejných prostranství. Obci již bylo darováno zpět kolem 20 ha pozemků a geometrickým plánem zpracovaným v roce 2008 je odděleno dalších téměř 38.000 m², které budou obci vráceny. Smyslem poskytnutí daru 5.000.000,- Kč obci (zároveň s uzavřením kupní smlouvy) bylo kompenzovat náklady na základní technickou vybavenost. Pokud jde o směnu pozemků (bod II/ obžaloby), tak žádost na obec podal on v souvislosti s přípravou realizace projektu vytvoření náměstí, resp. celého budoucího centra obce. Zbudování veřejných prostranství (náměstí, promenády, mola a podobně) na pozemcích obce bude vyžadovat obrovské náklady, toto zdůvodnil ve své písemné žádosti o směně pozemků, kterou předložil obci. Pozemky, které obec směnou získala, tedy ani zdaleka nejsou bezcenné, jak se snažila tvrdit policie. Směnou obě strany získaly pozemky, které chtěly a potřebovaly. Jen za studie vztahující se k budoucí zástavbě už utratil několik miliónů. Na pozemcích, které má ve svém vlastnictví on nebo jeho společnost, by měl být podle plánu vybudován hotelový komplex a wellness provozy. Pozemky vložil jako vklad mimo základní kapitál do společnosti XXXXX (dále též jen XXXXX), kde je jediným vlastníkem. Jeho společnosti vytvořily na Lipensku stovky pracovních míst.

Svědék Ing. J. H. uvedl, že se s obžalovaným zná téměř třicet let, stýkají se převážně pracovní. O průběhu dané transakce s pozemky má informace pouze zprostředkované od Dr. K. a Ing. K.. Akcionáři XXXXX měli vůči společnosti určité osobní pohledávky, které měly být uspokojeny někdy v budoucnu. Po žádosti Ing. K. souhlasili s tím, že XXXXX půjčí určitý finanční obnos společnosti XXXXX, která měla pro obec Lipno financovat nákup pozemků. Obec sháněla restituční nároky, aby mohla získat od státu pozemky, avšak neměla na to peníze. Proto se domluvila se soukromým investorem. Jemu a dalším akcionářům XXXXX nakonec byla nabídnuta možnost kompenzace jejich pohledávek vůči XXXXX nabytím podílového spoluvlastnictví pozemku parc. č. 47/1. Vize byla taková, že do budoucna by bylo možné na pozemku postavit určité objekty pro bydlení. Zatím se nic nerealizovalo, vše je ve fázi koncepční studie. Převodem pozemku parc. č. 47/1 byla vypořádána jejich pohledávka jako akcionářů vůči XXXXX a zároveň závazek XXXXX vůči XXXXX. Pokud jde o závazek zpětného daru části pozemků obci, tak neví, jak to bylo řešeno v původní smlouvě mezi obcí a XXXXX. Každopádně při převodu pozemků na fyzické osoby byl od počátku záměr takový, že plochy veřejných prostranství budou následně převedeny zpět na obec. Pro ně by bylo i nelogické si takové plochy ponechávat, se závazkem zpětného daru od počátku počítal a také byl realizován. Nestalo se, že by obec žádala vrácení určité části pozemku a nebylo jí vyhověno. Pokud to obec bude potřebovat, je připraven darovat i části další.

Svědék Ing. D. V. vypověděl, že se s obžalovaným zná profesně velmi dlouho, stýkají se pracovní. V souvislosti s řešenou věcí ví pouze to, že pozemek parc. č. 47/1 koupil on a další akcionáři XXXXX od XXXXX. Tímto způsobem bylo řešeno vypořádání pohledávek (akcionářů vůči XXXXX a XXXXX vůči XXXXX). Ke koupi pozemku se rozhodl kvůli možnosti v delším časovém horizontu zde realizovat určitou výstavbu. Dosud nebylo realizováno nic, probíhají pouze přípravné práce na výstavbu apartmánů, jsou vypracované studie. Jedná se o pozemek morfologicky a geologicky poměrně složitý. Územní řízení zatím žádné neprobíhá. Že zde existuje závazek zpětného daru části pozemků obci, bylo zřejmé

všem od počátku a tento závazek také byl dodržen. Část jejich pozemku byla oddělena a vrácena obci za účelem výstavby cyklostezky a koridoru u vody. Nestalo se, že by obec žádala o vrácení nějaké části pozemku a nebylo jí vyhověno. Je možné, že v budoucnu dojde k oddělení ještě dalších částí a jejich převodu na obec.

Z výpovědi svědka Ing. Z. K. vyplývá, že se s obžalovaným stýká pracovně, znají se delší dobu. O způsobu, jakým obec Lipno získala předmětné pozemky, resp. za jakých podmínek je převedla na XXXXX, neví nic bližší. On plus další čtyři akcionáři XXXXX koupili od společnosti XXXXX jeden z pozemků. XXXXX dostal nabídku XXXXX na vypořádání dluhu formou převodu daného pozemku. XXXXX měl zároveň závazek vůči fyzickým osobám – akcionářům, který byl převodem pozemku vyřešen. Spoluvlastnické podíly na pozemku byly určeny podle velikosti vlastnických podílů (akcií) v XXXXX. Na okolnosti celé transakce si již nepamatuje přesně, ale původně zřejmě XXXXX půjčil peníze XXXXX s tím, že to je buď vrátí s nějakým úrokem, nebo formou převodu nějakého pozemku. Nákup pozemku pro ně nebyl a není bez rizik. Jednak jde o pozemek poměrně obtížně zastavitelný, svažitý a ne zcela stabilní a jednak jsme v zemi, kde je nejisté právo. Od počátku byl záměr v ideálním případě na pozemku realizovat bytovou výstavbu. Zatím ani nebyl podán návrh na zahájení územního řízení, pouze byly zpracovány studie. O závazku XXXXX vůči obci darovat zpět část pozemků věděl. Předem byl informován, že určitá část nabývaného pozemku bude muset být převedena zpět na obec. K tomu také došlo, byla budována cyklistická stezka. Je logické, že veřejné komunikace a veřejná prostranství budou ve vlastnictví obce. Jejich zájmem je s obcí spolupracovat, bez spolupráce obce s místními podnikateli mohou vzniknout jen paskvily, kde se nedá bydlet. Lipno je vzácný příklad toho, kde spolupráce funguje. Smeká před obžalovaným, který převzal obec ve stavu, kdy tam byl jen bordel, dva domy u přehrady a nic víc. On s J. K. tehdy založili novou stavební firmičku a vyhráli výběrové řízení na stavbu kanalizace. Když jim tehdy obžalovaný nad mapou ukazoval, kde chce postavit kanalizační šachtu a říkal, že tam bude jednou náměstí, on tomu vůbec nevěřil. Dnes se to stává realitou a za to ten člověk stojí před soudem. Nelze předem říci, jaké části pozemků ještě budou převáděny na obec. Podle konkrétního projektu to budou veřejné prostory jako promenáda, chodníky a podobně. Nikdy se nestalo, že by obec žádala o darování části pozemku a nebylo jí vyhověno.

Z výpovědi svědka J. K. bylo zjištěno, že se s obžalovaným zná již od 90. let, kdy byl společníkem stavební firmy XXXXX. Ta v Lipně budovala například kanalizaci. V posledních deseti letech se však s obžalovaným nepotkal. Je akcionářem XXXXX a XXXXXXX. K získání pozemků obcí a k jejich převodu na XXXXX a z XXXXX dál na XXXXX, resp. fyzické osoby, neví prakticky nic. Vše v této souvislosti vyřizoval Ing. K.. Tímto způsobem byla vyřešena jejich pohledávka vůči XXXXX za nerozdělený zisk. V souvislosti s tímto pozemkem on sám nic nevyřizoval, ani nezařizoval, prakticky se jen „veze“. Ví, že se tam připravuje nějaká výstavba rodinných domů, je to ve fázi projektů. Už před podpisem kupní smlouvy byl seznámen s tím, že zde existuje závazek zpětného daru určité části pozemku obci. Konkrétně se jednalo o vybudování cyklostezky, to se realizovalo. Je samozřejmé, že se ještě nějaké další části pozemku budou vracet, pokud tam bude zbudována kanalizace, vodovody nebo komunikace.

Svědce Mgr. J. S. uvedla, že s obžalovaným mají přátelský vztah, znají se od 90. let, stýkají se i osobně. Od roku 2006 byla zastupitelkou v obci Lipno, zároveň jí poskytovala i právní služby jako zaměstnanec advokátní kanceláře Kracík, České Budějovice. Jejich kancelář poskytovala právní služby obci již od první poloviny 90. let. Na transakci s předmětnými pozemky se nejprve podílela jako koncipientka AK Kracík, podílela se na

přípravě smluv o smlouvě budoucí, poté kupních smluv, smlouvy u budoucí smlouvě darovací, darovací smlouvy atd. Od října 2006 se účastnila i rozhodování v pozici zastupitelky. Záměry obce a učiněná rozhodnutí zastupitelstva byly vždy zveřejňovány na úřední desce. Jako zájemce se nepřihlásil nikdo jiný, než XXXXX. Rozsah 10% plochy pozemků, které si měla obec ponechat podle prvotních smluv, byl původní odhad. Poté se ukázalo, že skutečný rozsah veřejných prostranství bude zřejmě vyšší než 10%. Konkrétní části bude možné oddělit až podle způsobu realizace konkrétních projektů. Proto nakonec při uzavření kupní smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě darovací opustili fixní rozdělení 10% a 90% a do smlouvy uvedli, že obci bude darováno vše, co bude potřebovat. Nepamatuje si, kdy se začalo hovořit o potřebě nového územního plánu. V říjnu 2006, kdy se stala zastupitelkou, byl proces už v běhu, ale nepamatuje si v jaké fázi. Primární cíle obce byly takové, aby došlo ke spojení s osadou Slupečná a aby byl zajištěn veřejný přístup k jezeru, z hlediska rozvoje cestovního ruchu bylo důležité vybudování cyklostezky. V prosinci 2007 před uzavřením samotné kupní smlouvy byl znovu zveřejněn záměr obce předmětné pozemky prodat. Udělali to přesto, že již byli vázáni smlouvou o smlouvě budoucí, chtěli důsledně splnit povinnost uloženou zákonem o obcích. Pokud by se přihlásil někdo jiný, kdo by nabídl cenu vyšší, pak by museli vzniklou situaci řešit, ale neví jak. Dar 5.000.000,- Kč ze strany XXXXX vůči obci byl na pokrytí vyšších výdajů na infrastrukturu. Lipno je obcí s 500 až 600 stálými obyvateli, avšak fakticky jde o městečko s několika tisíci obyvateli (včetně turistů). Ví o tom, že se XXXXXO zavázalo obci darovat část pozemků zpět. Jak toto bylo ošetřeno v následujících smlouvách, kterými XXXXX prodávalo pozemky fyzickým osobám, již neví. Každopádně nikdy nezaznamenala, že by se zpětným darem byl nějaký problém, vždy to fungovalo. Ke směně pozemků (bod II/) si pouze obecně vzpomíná, že jako zastupitelstvo směnu schválili, neboť ji shledali pro obec výhodnou. Kdo směnu inicioval, neví. Záměr pozemky směniti byl jistě předepsaným způsobem zveřejněn. Obec směnou získala pozemek o velké výměře, který zajišťuje přístup k vodě a je pro ně strategicky důležitý. Na těchto pozemcích obce mělo být dobudováno budoucí centrum, měl by zde být parčík, promenáda a podobně.

Z výpovědi svědka Bc. P. M. (místostarosta obce) se podává, že smyslem celé transakce s pozemky bylo propojení obce Lipno s osadou Slupečná, vytvoření nového centra obce, náměstí a umožnění přístupu k vodě včetně pláží. Obec vyhlásila záměr nakoupit restituční pohledávky a za ně od státu získat lesní pozemky. Jako zájemce o spolupráci s obcí v této záležitosti se přihlásila pouze společnost XXXXX. Protože obec neměla žádné volné finanční prostředky, bylo základní podmínkou, že do toho nebude nic investovat a neponese žádná rizika. Se společností XXXXX byla uzavřena smlouva v tom smyslu, že pokud se podaří získat určité pozemky, jejich část jí bude odprodána. Podrobněji si na to již nepamatuje. Získané pozemky byly převedeny na XXXXX a jejich části jsou teď postupně vráceny obci. Pokud jde o směnu dvou pozemků obce za dva pozemky Ing. K., tak obec tímto získala mnohonásobně vyšší výměru, a to v části, kde má být vybudováno centrum. Tuto směnu vnímal jako pro obec výhodnou, bylo to třeba pro vybudování nejdůležitějšího veřejného prostoru. Soukromý investor byl do nákupu restitučních pohledávek a do celé transakce zapojen proto, že by to obec svými silami nezvládla a zároveň neměla žádné volné finanční prostředky. Také byl jasně dán časový limit konce roku 2005 – tzv. restituční tečka. Obec se vše snažila udělat tak, aby rozhodně neprodělala. Jednotlivé kroky a způsoby řešení navrhoval určitě pan starosta, mezi zastupiteli se pak vždy vedla debata. Nevzpomíná si, že by někdo v této záležitosti někdy hlasoval proti. Obec v souvislosti s touto transakcí nikoho cíleně neoslovovala, záměr předepsaným způsobem zveřejnila a ozval se jediný zájemce – XXXXX. Neuvažovali o tom, že by záměr zveřejnili nějak šířeji, například formou placené inzerce, nedělali to nikdy, ani v jiných případech. Původní ujednání, že si obec ve svém vlastnictví ponechá 10% plochy pozemků a 90% převede na XXXXX, byl na základě odhadu,

kolik by asi mohlo být třeba na veřejná prostranství. V dalších smlouvách pak již konkrétní limit nebyl uveden, neboť bylo zřejmé, že obec může na veřejná prostranství potřebovat i více, než 10%. Současně s koupí pozemků od obce se XXXXX zavázala obci darovat 5.000.000,- Kč, přičemž šlo o příspěvek na vyšší infrastrukturu. Závazek je plněn, dosud byly zaplaceny 4.000.000,- Kč. Kdo byl iniciátorem směny pozemků mezi obcí a Ing. K., si nepamatuje. Směna se řešila v rámci rozvoje obce, aby pozemky byly určitým způsobem připravené pro investora. Za celou dobu, co je zastupitelem, na něj nikdy a nikdo nevyvíjel nátlak, jak má rozhodovat.

Z výpovědi svědka Ing. M. K. vyplývá následující. S obžalovaným se zná asi dvacet let. Z počátku se stýkali jen pracovně, nyní v podstatě i osobně. V Lipně a na Lipensku působí již dlouhou dobu, věnuje se urbanismu a zpracování územního plánu, zároveň je akcionářem XXXXX, které vlastní Lipno servis provozující ski areál. V Lipně vzniklo za posledních dvacet let zcela nové sídlo, jaké nemá v evropské historii za posledních deset let obdoby. První územní plán Lipna z roku 1994 byl vysloveně záchranný, neboť obec byla nemajetná a rozhodla se rozvíjet cestou cestovního ruchu. Druhý územní plán z roku 1997 byl již vysoce rozvojový, aby přilákal zájemce o podnikání. Obec zvolila přístup totální otevřenosti s minimálními limity. Třetí a dosud poslední územní plán z roku 2008 se již daleko více zaměřuje na detaily a podrobnosti, přistupuje k podstatně větší regulaci výstavby. Vlastníkům pozemků, případným investorům je předepisováno daleko více podmínek, a to proto, aby to v obci nějak vypadalo a dlouhodobě fungovalo. Základním problémem při provozu ski areálu je to, že se rozkládá na mnoha různých pozemcích různých vlastníků. Klíčové pozemky vlastní stát a spravují je Lesy ČR. Od začátku si uvědomují potřebu stabilizace svého podnikání a zajištění investic, neboť do areálu jdou investice v řádu stamiliónů. Úvěry budou spláceny v řádu patnácti až osmnácti let. Základním zájmem XXXXX při celé transakci s pozemky bylo získání právě pozemků ve ski areálu, což se však vůbec nepodařilo. Pozemky, které byly státem vydány, nebyly z podnikatelského hlediska pro XXXXX zajímavé, proto se je rozhodlo prodat. Ve společnosti XXXXX se původně rozhodli sami nakoupit restituční pohledávky, tyto uplatnit a pokusit se od státu získat alespoň nějaké pozemky, na kterých jsou sjezdovky. Pak se od Dr. K. dozvěděl, že obec Lipno vypsala záměr na obdobnou věc, a oni řešili, zda jít proti obci nebo na výzvu reagovat. Rozhodli se pro druhou variantu. On sám nezná podrobnosti k jednotlivým smlouvám, které byly uzavřeny. Jednání mezi XXXXX a obcí se neúčastnil. Jeho společnost Atelier 8000 začala na přípravě nového územního plánu obce pracovat asi od poloviny roku 2005. Smlouva ohledně toho byla uzavřena v květnu 2005. Základním cílem obce bylo získat přístup k vodě, vytvořit veřejný prostor a propojit Lipno se Slupečnou. Na velkoplošných leteckých fotografiích (tvoří přílohu spisu) lze dokumentovat historický vývoj zástavby na Lipně od 30. let 20. století až do roku 2012. Po stavbě přehrady a vodní elektrárny zde zůstalo prakticky pouze malé sídliště, kde dříve byli ubytováni dělníci. Na fotografiích lze vidět, co bylo za posledních dvacet let na Lipně vybudováno. Bylo vytvořeno fungující město využívající cestovního ruchu. Jaké byly finanční vztahy mezi XXXXX a XXXXX neví, stejně tak ani způsob určení kupní ceny, za kterou XXXXX prodalo pozemky akcionářům XXXXX. Tyhle záležitosti on vůbec neřeší, to má na starosti Ing. K.. Je mu známo, že při uzavření kupní smlouvy ohledně předmětných pozemků se XXXXX zavázalo obci Lipno darovat částku 5.000.000,- Kč, a to konkrétně na vybudování infrastruktury. O směně pozemků mezi obcí a Ing. K. nemá žádné podrobnější informace. Pokud jde o rozdělení výměry pozemků, které si měla ponechat obec a které měly připadnout XXXXX, tak šlo o to, kolik bude obec potřebovat na veřejné prostory. On sám jako urbanista není schopen ani dnes říci, kolik z celkové plochy pozemků nakonec připadne na veřejná prostranství. Je si jist, že obci bude darováno vše, co bude pro tento účel potřebovat. Pouze tehdy, když bude dobře fungovat veřejný prostor a veřejná infrastruktura,

tak bude dobře fungovat vše, včetně soukromých projektů. Územní plán formuluje zástavbu z hlediska funkcí, překrývá i více parcel. Územním plánem je určeno, že na jednotlivé projekty je předepsána územní studie. To, že územní plán na určitém pozemku připouští určité procento zastavitelnosti, ještě neznamená, že jde o stavební pozemek - musí následovat územní řízení a stavební povolení. U některých z dotčených pozemků se účinností nového územního plánu (duben 2008) zvýšilo jejich procento zastavitelnosti, na druhé straně se však zvýšil i batoh doprovodných investic, které je třeba udělat. Například na vybudování náměstí a související infrastruktury tak, aby byly splněny podmínky územní studie, budou muset být vynaloženy náklady kolem 50.000.000,- Kč.

Svědék J. K. (zastupitel obce 2006-2010) uvedl, že na nic konkrétního ohledně dané transakce s pozemky si nevzpomíná. Ohledně pozemků byla spousta jednání, on se zajímal hlavně o to, co se jej týkalo. Nevzpomíná si na způsob nabytí pozemků, zda se nakupovaly restituční nároky, ani jaké byly uzavřeny smlouvy mezi obcí a XXXXX. Když se to tehdy v zastupitelstvu řešilo, tak si to určitě prostudoval. Dokonce ani neví, o jakých konkrétních pozemcích je řeč. Obec na nich chtěla něco vybudovat, ale neví co, je to již dlouho. Pokud se jednalo o nějaký záměr, tak jej určitě vysvětlil někdo, kdo měl podklady – buď starosta, nebo místostarosta. Vzpomíná si, že v jeho funkčním období se řešil i nový územní plán. Určitě byl zájem na zajištění přístupu k vodě. Nevzpomíná si, že by bylo dojednáno nějaké rozdělení pozemků mezi obec a XXXXX (10% a 90%), ani na to, že by XXXXX poskytlo obci dar 5.000.000,- Kč. V té době všichni zastupitelé vykonávali svou funkci vedle zaměstnání. Na projednání směny pozemků mezi obcí a Ing. K. si vůbec nepamatuje. Když se projednávalo něco okolo pozemků, tak se to vždy na patnáct dnů vyvěsilo. Jako zastupitele jej nikdo nikdy neovlivňoval, jak má rozhodovat a neví ani o tom, že by takový nátlak byl vůči někomu jinému v zastupitelstvu. Při hlasování měl vždy potřebné podklady.

Z výpovědi svědka J. M. bylo zjištěno, že s obžalovaným, Ing. K. i Dr. K. se zná pouze pracovně. Jednal s nimi z pozice lesního správce Lesů ČR, Lesní správy Vyšší Brod. Obec Lipno požádala o vydání náhradních lesních pozemků za uplatněné restituční nároky. Šlo o pozemky, na kterých se lesnický těžce hospodařilo – pozemky mezi silnicí a jezerem, vysoce turisticky vytížené. Proběhlo standardní řízení, kdy zástupci obce nejprve uvedli, o jaké pozemky by měli zájem, poté se provedlo jejich ocenění. Je možné, že obec nakonec získala méně pozemků, než kolik žádala, přesně si to již nepamatuje. Nejprve on s Ing. P. vytipovali pozemky, které by byly vhodné ke směně, tedy kterých by se jako Lesy ČR rádi zbavili. Až po tomto prvním výběru jednali se zástupci obce. V této záležitosti s ním jednal i Dr. K.. Pozemek parc. č. 46 obec nechtěla, ten jim v podstatě vnutili. Obec chtěla získat pozemky pro svůj rozvoj, hovořilo se o vytvoření náměstí. O tom, které pozemky se nakonec vydají nebo nevydají, samozřejmě nerozhodovali oni na lesní správě, ale vedení Lesů ČR v Hradci Králové. Nebylo to tak, že pokud někdo přišel s návrhem, že určitý pozemek chce a oni jako lesní správa s tím souhlasili, to vždy muselo být schváleno. Je pravda, že zástupci Lipno servisu opakovaně projevili zájem o získání pozemků v rámci lyžařského areálu do svého vlastnictví. On však opakovaně deklaroval, že k převodu těchto pozemků souhlasné stanovisko nedá, neboť z jejich pronájmu plynul Lesům ČR pravidelný vysoký příjem. V arondačním plánu byla určena jakási pravidla, podle nichž ke směně (vydání) byly určeny pozemky, které byly například velmi vzdálené od většího komplexu lesa. V podstatě jde o vnitropodnikový předpis, který se občas upravoval a přepracovával. Každá lesní správa měla svůj arondační plán, v jejich případě byla za tvorbu odpovědná Ing. P.. V Lipně bydlí 43 let a pokud jde o jeho rozvoj v posledních letech, přijde mu to jako vyprávění pohádky. Ještě když bylo Lipno v původní podobě, tak si je obžalovaný coby starosta pozval na povídání, jakým směrem by se Lipno mělo ubírat. Tehdy byla největší zátěží kotelná, která táhla obec do

červených čísel. Obžalovaný jim vysvětloval, že v důsledku rozvoje cestovního ruchu, poplatky za nocleh, až bude dosaženo určité kapacity, toto vyrovnají, pak se začne stavět dům pro důchodce a budou se realizovat další projekty. Přestože to tehdy vypadalo jako pohádka, tak k tomu nakonec došlo.

Svědék Ing. P. D. (zastupitel obce 2006-2010 a od listopadu 2010 provozní ředitel Lipno servis) uvedl, že v době jeho členství v zastupitelstvu se navazovalo na práci předchozího zastupitelstva. Byly naplňovány předchozí smlouvy o smlouvě budoucí ohledně převodu pozemků. On se tím konkrétně nezabýval, podrobně to nestudoval. Obecně ví, že šlo o pozemky důležité pro rozvoj obce. Nepamatuje si, jak obec pozemky od státu získala, ani co bylo důvodem uzavření smluv mezi obcí a XXXXX. Jednotlivé kroky schvalovalo vždy zastupitelstvo, kdo návrhy předkládal a jak je odůvodňoval, si nevzpomíná. Zřejmě byl jen jeden zájemce, který se přihlásil po zveřejnění záměru obce, a to společnost XXXXX. Nový územní plán se začal řešit především kvůli rozšíření centra obce, vybudování náměstí, propojení Lipna se Slupečnou a kvůli zachování přístupu k vodě. Nevzpomíná si na důvod uzavření darovací smlouvy na 5.000.000,- Kč mezi XXXXX a obcí, ale ta obecně od místních podnikatelů vybírala určité prostředky na infrastrukturu. Nemá přehled, které z předmětných pozemků byly následně převedeny zpět na obec, on se tím nijak nezabýval. V souvislosti s řešenou záležitostí bylo hlasování zastupitelstva vždy jednomyslné – všichni pro. Na směnu pozemků mezi obcí a Ing. K. si vůbec nevzpomíná. Nikdy se nestalo, že by jej někdo jako zastupitele ovlivňoval, jak má hlasovat. Vždy měl k dispozici dostatečné podklady.

Z výpovědi svědkyně Ing. D. P. se podává, že pracuje jako referent pro katastr a restituce na Lesní správě Vyšší Brod, Lesy ČR s.p. Pokud jde o předmětné pozemky, obec Lipno v roce 2005 požádala Lesy ČR, aby vypořádaly nárok za nevydanou lesní půdu, byly uplatněny odkoupené restituční pohledávky. Ona dostala za úkol připravit podklady pro vyřízení této žádosti. Stejně jako v jiných případech, nejprve byly prolustrovány pozemky, které byly pro vydání vhodné, poté musí být vydáno rozhodnutí o nepotřebnosti, které musí být v souladu s arondačním plánem. To je vnitřní předpis, který mají od roku 2000 a který vydal generální ředitel Lesů ČR. Ona vše nechala připravit, zpracovala rozhodnutí o nepotřebnosti, které pak schválilo vedení v Hradci Králové. Arondační plán je přístupný pouze pokud někdo přijde na Lesy ČR nebo na ministerstvo. Jedna mapa je u ní v kanceláři, druhá na ministerstvu zemědělství a třetí na centrále v Hradci Králové. Ze strany obce Lipno byli v dané záležitosti poprvé kontaktováni v dubnu nebo květnu 2005, byla podána písemná žádost o vydání pozemků. Její součástí byla grafická příloha, kde byly žádané pozemky barevně vyznačeny (příloha spisu č. 26). Obec se dožadovala vydání celé řady pozemků, mimo jiné šlo téměř o celý lyžařský areál. S vydáním těchto pozemků však Lesy ČR nesouhlasily a místo nich nabídly jiný pozemek – parc. č. 46. I když oni dali na místní úrovni předběžný souhlas s vydáním určitých pozemků obci, riziko pro obec tam bylo, že jim náhrada propadne. Může se stát, že ministerstvo nebo ředitelství Lesů ČR vydání pozemků odmítne. V daném případě zde byl ještě časový tlak, neboť vše bylo nutné stihnout do konce roku 2005, kdy nastala restituční tečka. Došlo k určitým průtahům, když se i opravovaly znalecké posudky poté, co byla v srpnu 2005 provedena digitalizace. Arondační program 2000 je interní pokyn, který není veřejně přístupný-. S arondačním plánem nebyly obce seznamovány a nikdy se jí nestalo, že by někdo ze zastupitelstva obcí chtěl arondační plán studovat. Není možné, aby tento byl součástí nebo podkladem pro územní plán. Naopak, spíše oni při jeho tvorbě vycházejí z územních plánů jednotlivých obcí.

Svědék R. Z. starší (zastupitel obce 2002-2006) uvedl, že k dané transakci s pozemky si nic konkrétního nepamatuje. Jako zastupitelé byli vždy seznamováni s jednotlivými

záměry, které posoudili a rozhodovali o nich. Že došlo k nějakým převodům lesních pozemků, si vzpomněl až po připomenutí při výslechu na policii. Téměř na každém jednání zastupitelstva se řešili návrhy na pronájem či prodej pozemků, na Lipně se toho za dvacet let odehrálo spoustu. Před nástupem obžalovaného do funkce starosty se v obci nedělo vůbec nic, bylo zde pouze pár činžáků z doby výstavby přehrady. Obecní úřad měl jednoho zaměstnance na plný úvazek a v údržbě jednoho na půl úvazku. Po nástupu obžalovaného do funkce nastal rozvoj, který nemá obdoby. Postavila se čistička odpadních vod, byla provedena plynofikace, údržba všech domů, byl zastaven odliv mladých lidí z obce. Pokud ti dříve z Lipna odjížděli a stěhovali se pryč, dnes je tomu naopak. Při hlasování o převodech pozemků nikdy neměl pocit, že by něco bylo v nepořádku. Vše bylo řádně vyvěšené na úřední desku, vše bylo řádně projednáno. Jak obec předmětné pozemky získala, si nevybavuje, asi to bylo bezplatně převodem od pozemkového fondu. Ani neví, o jaké konkrétní pozemky se jedná. O tom, že obec nakupovala nějaké restituční pohledávky, vůbec neví. S veškerými záležitostmi ohledně výstavby a pozemků je, jako zastupitele obce, seznamoval vždy starosta, který o tom měl přehled. Pokud ví, tak všechna hlasování byla jednomyslná. Pouze v obecné rovině ví, že byly uzavřeny nějaké smlouvy o smlouvě budoucí, ale jejich obsah nezná. Cenu, za kterou byly pozemky prodány, se dozvěděl až od policie. O povinnosti darovat část pozemků zpět obci neví, stejně tak ani o darovací smlouvě na 5.000.000,- Kč. Nový územní plán se začal zpracovávat ještě v jeho funkčním období a pokračovalo se v období následujícím. Neví nic o směně dvou pozemků obce za dva pozemky Ing. K. v létě 2008. Nikdy se nestalo, že by se jej jako zastupitele někdo snažil ovlivnit, jak má hlasovat.

Svědék Mgr. Ing. R. Z. (zastupitel obce 2002-2010) vypověděl, že k dané transakci s pozemky si nic bližšího nepamatuje. Veškerá rozhodnutí jako zastupitel činil po pečlivém uvážení a po vysvětlení kladů i záporů. Vždy rozhodoval ve prospěch obce a jejích obyvatel. Jednotlivé kroky byly vždy pečlivě vysvětleny a byly k tomu předloženy potřebné materiály. Ví, že po uplatnění restitučních nároků obec získala určité pozemky od Lesů ČR a tyto následně převedla na XXXXX. Restituční nároky nakupovala přes nějakého prostředníka. Před hlasováním samozřejmě měli možnost se seznámit s písemnými podklady, zároveň bylo vše ústně vysvětleno. O následném prodeji pozemků společností XXXXX fyzickým osobám neví. Co se týče současného stavu, je mu známo, že obec získala zpět pozemky potřebné na infrastrukturu a další má ošetřeno v budoucí smlouvě darovací. Kromě cyklostezky se na předmětných pozemcích zatím nerealizovalo nic. Důvod uzavření darovací smlouvy na 5.000.000,- Kč nezná. Pokud jde o směnu pozemků mezi obcí a Ing. K., na podrobnosti si nevzpomíná, ale obecně šlo o to získat pro obec pozemky mezi silnicí a jezerem. Tam by mělo dojít k rozšíření náměstí a vytvoření srdce obce. Předpokládá, že směna musela být pro obec výhodná. Pokud ke směně došlo bez doplatku, tak zřejmě dospěli k závěru, že za těchto podmínek transakce výhodná bude. Nikdy se nestalo, že by jako zastupitel neměl dostatek podkladů před rozhodováním. Vylučuje, že by na něj byl činěn jakýkoli nátlak, jak má hlasovat. Na Lipně žije od svých tří let a silně vnímá rozvoj obce, která se z ničeho stala centrem života na Lipensku. Z vlastní zkušenosti vylučuje, že by obžalovaný udělal cokoli, co by bylo v neprospěch obce, že by na její úkor zohledňoval své zájmy nebo zájmy jiných. Podle jeho názoru dával obci naopak až moc. Jen díky starostovi je Lipno tam, kde je.

Z výpovědi svědka J. K. (zastupitel obce 1994-2006) vyplývá, že si k předmětné věci nic konkrétního nepamatuje. Ví pouze to, že byly získány určité pozemky za účelem propojení Lipna se Slupečnou, a ty pak byly prodány tak, aby to bylo pro obec výhodné. On se touto záležitostí jako zastupitel příliš nezabýval, jak došlo k nabytí pozemků neví. Neví ani o tom, že obec skupovala restituční nároky, resp. kdo to pro ni dělal. Pozemky chtěla obec použít pro svůj rozvoj. O tom, jak se bude postupovat, rozhodoval více méně starosta.

Písemné podklady k jednotlivým bodům vždy na zasedání zastupitelstva měli. Záměry jednotlivých kroků byly vždy vyvěšeny na úřední desce. Nezná důvod původně domluveného rozdělení pozemků na 90% a 10%, nikdy to do hloubky nestudoval. Kdy se začal zpracovávat nový územní plán, si nepamatuje a ani neví, kdy byl přijat. Všichni zastupitelé vykonávali svou funkci tehdy vedle zaměstnání. Nikdy se nestalo, že by jako zastupitel neměl dostatek podkladů a informací pro rozhodnutí. Nikdy nebyl ovlivňován, jak má hlasovat. Nikdy nezažil, že by je obžalovaný nabádal k rozhodnutí ve prospěch jiných subjektů než obce, spíše naopak. V obci žije padesát dva let, tato se rychle rozvíjí. Z komunistické obce, kde byl samý práškač a zborčené baráky, zničené vodovody a inženýrské sítě, se podařilo vybudovat to, co tam je dnes. Zásahu na tom má především Ing. Z..

Z výpovědi svědka E. Z. (zastupitel obce 2006-2010) vyplývá, že vůbec netuší, jak obec předmětné pozemky získala a jak s nimi bylo dále naloženo. Na začátku jeho volebního období, tj. v říjnu 2006, už musely být nějaké smlouvy mezi obcí a XXXXX uzavřeny, ale on si na to nepamatuje. Neví, kdy ani komu obec pozemky nakonec prodala a za jakou cenu. O smlouvách týkajících se povinnosti zpětného daru části pozemků také nic neví, totéž platí o závazku darovat obci 5.000.000,- Kč. Neví, jestli obec dostala z převedených pozemků něco nazpět. Také o směně pozemků mezi obcí a Ing. K. neví nic. Jeho zajímalo hlavně to, co se týkalo osady Slupečná, za kterou kandidoval. Když v roce 1990 obec přebírali, tak neměla žádné pozemky, byly tam jen parčíky mezi činžáky, obci nic nepatřilo. To, kde je Lipno dnes, je podle jeho názoru zásluha starosty. Ten vždy upřednostňoval zájmy obce, nikoli své osobní. On měl určitou vizi už v době, kdy ostatní vůbec nechápali, o co jde. Při hlasování v zastupitelstvu byli vždy předem seznámeni s konkrétním bodem, vše bylo řádně zdůvodněno. Nikdy se nestalo, že by byl v souvislosti s rozhodováním někým ovlivňován.

Svědka Mgr. A. K. (zastupitel obce 1998-2006 a zároveň jednatel Lipno servisu) uvedl, že po roce 2002 se začalo ukazovat, že stávající územní plán je nedostatečný. Zastupitelstvo se rozhodlo přistoupit k jeho změně a zároveň se pokusit získat strategické pozemky pro obec, aby se mohla rozvíjet. Pokud jde o získání pozemků, byla zde jediná schůdná cesta – skupování restitučních nároků. Obec však neměla dostatek finančních prostředků, aby to mohla realizovat sama, z toho důvodu uzavřela smlouvu s XXXXX. O tom, že by se věc dala takto vyřešit, se delší dobu diskutovalo a nakonec se pro to rozhodli. Obec se též snažila vyhnout riziku, že by se restituční pohledávky nepodařilo uplatnit. S jejich nákupem se velmi spěchalo, neboť tam byl určitý stop stav. Jednotlivé návrhy na jednání zastupitelstva v této souvislosti přednášel a zdůvodňoval starosta. Hlasování zastupitelů vždy byla jednomyslná, nikdo nebyl proti. Bylo zvykem, že důležité, strategické věci vždy odhlasovali jednomyslně. Po zveřejnění záměru obce se jako jediný zájemce přihlásila společnost XXXXX, za kterou jednal Dr. K.. Není mu známo, jak dlouho XXXXX pozemky po nabytí od obce vlastnilo, než je prodalo dál a neví ani komu. V Lipno servisu je sice jedním z jednatelem, avšak zabývá se pouze provozními záležitostmi, zásadní věci vyřizuje Dr. K.. Co chtělo XXXXX transakcí s pozemky získat, jestli to souviselo i s podnikatelskou činností Lipno servisu, neví. Je mu známo, že byla dojednána povinnost darovat zpět obci část předmětných pozemků – pozemky pro obec strategické, zajišťující přístup k vodě, pozemky, kde bude náměstí, propojení obce se Slupečnou. O potřebě nového územního plánu se mluvilo dlouhodobě už od roku 2002, k realizaci pak došlo v roce 2005, kdy bylo zpracování nového územního plánu zadáno Ateliéru 8000. Některé zpětné dary obci již byly realizovány, přesný přehled nemá. Všichni zastupitelé tehdy vykonávali svou funkci vedle zaměstnání. Jako zastupitele se jej nikdy nikdo nesnažil ovlivnit, jak má rozhodovat. Na jednání zastupitelstva byly k dispozici písemné podklady a ty si mohli sami vyžádat předem na obecním úřadu.

Z výpovědi svědka R. K. (zastupitel obce 1998-2006) je zřejmé, že ani on si na předmětnou transakci s pozemky blíže nevzpomíná. Ví, že pozemky obec získávala kvůli možnosti svého rozvoje, mimo jiné zde byl záměr vybudovat cyklostezku. Jak byly pozemky získány, jestli se nakupovaly restituční nároky, to už neví. Mezi obcí a XXXXX, resp. mezi obcí a Dr. K. byly uzavřeny nějaké smlouvy. Na zastupitelstvu obce tyto záležitosti předkládal starosta. Veškeré záměry byly zveřejňovány na úřední desce. Část pozemků dostala obec zpět, co on ví, jsou to pozemky, na nichž by mělo být vybudováno náměstí a promenáda k jezeru. Společnost XXXXX reagovala na požadavky obce, protože je naladěná na stejnou notu, má snahu o rozvoj Lipna. Zastupitelé vždy měli k dispozici dostatek podkladů a informací pro svá rozhodnutí. Nikdy se nestalo, že by byl ovlivňován, jak má hlasovat. V Lipně bydlel odmala, pak se na dvanáct let přestěhoval do Frymburka. Když se do Lipna v roce 1992 vrátil, oproti roku 1977 se tam nezměnilo k lepšímu nic, spíše naopak. Dnešní Lipno, které se podařilo vybudovat za posledních dvacet let, se s tím vůbec nedá srovnat. Vše je v první řadě výsledkem starosty, nebýt jeho, Lipno by zaniklo a nebylo by tam vůbec nic.

Svědék Ing. P. S. ve své výpovědi podrobněji vysvětlil a rozvedl závěry „Závěrečné zprávy projektu měření efektů cestovního ruchu v obci Lipno nad Vltavou“, kterou v březnu 2013 vypracoval kolektiv Vysoké školy hotelové v Praze 8, spol. s r.o. V podrobnostech lze odkázat na obsah přílohy spisu č. 24. Byly hodnoceny přínosy rozvoje cestovního ruchu v obci Lipno, jak ve vztahu k tvorbě nových pracovních míst, tak ve vztahu ke kvalitě života místních obyvatel a k rozpočtu obce. Při počtu pouhých šesti set stálých obyvatel činí rozpočet Lipna nad Vltavou 60.000.000,- Kč ročně, což v přepočtu na jednoho obyvatele činí 100.000,- Kč. Přitom průměrná výše rozpočtu na jednoho obyvatele v ČR je pouze 9.000,- Kč. Lipno je jednou z nejdynamičtěji se rozvíjejících obcí České republiky. V dnešní době je zde 4200 lůžek k přechodnému ubytování a přibližně 700 přistýlek. Cestovním ruchem je v obci generováno 272 přímo vyvolaných míst a zhruba 230 míst vyvolaných nepřímo. Dalších 500 pracovních míst je navázáno na aktivity cestovního ruchu. Rozvoj obce přispěl i ke zvyšování hodnoty jejího majetku. V roce 1993 představoval majetek obce zhruba 23.000.000,- Kč a v roce 2012 již 480.000.000,- Kč. V mezidobí tedy hodnota majetku stoupla dvacet jedna krát. Při srovnání obcí obdobné velikosti jako je Lipno, zřejmě žádná jiná takový majetek nemá. Objem investic veřejné správy dosahuje zhruba 350.000.000,- Kč, z čehož část byla realizována i za pomoci dotací, jako například cyklostezky. Velmi vysoký je objem investic soukromých podnikatelských subjektů, který představuje 3,5 miliardy Kč. Investice realizované za posledních dvacet let v Lipně jsou zcela srovnatelné s investicemi realizovanými v Českém Krumlově, tedy v okresním městě. To, že obec poskytuje dobré zázemí, dokládá i neustále se zvyšující počet trvale žijících obyvatel. Pro rozvoj cestovního ruchu bylo pozitivní rozhodnutí založit organizaci destinačního managementu s názvem Lipensko s.r.o., která se snaží koordinovat aktivity veřejné správy a podnikatelského sektoru ve vztahu k rozvoji cestovního ruchu na daném území. V letech 2012-2013 obec Lipno získala prestižní mezinárodní ocenění „Best of reality“ a „EDEN“. V případě obce Lipno nad Vltavou je cestovní ruch v současné době jedinou udržitelnou aktivitou, kterou lze rozvíjet. Růst cestovního ruchu není možný bez podnikatelských subjektů, obecně rozvoj cestovního ruchu je založen na principu partnerství veřejného a soukromého sektoru. Obec by měla umožňovat podnikatelským subjektům vytvářet nová pracovní místa. Rozhodování obce samozřejmě ovlivňuje potenciální investory a jejich chování. Při objemu soukromých investic v Lipně 3,5 miliardy Kč, multiplikačním efektem – generování nových pracovních míst je zřejmé, že přínos soukromých investorů je stěžejní. Pokud jde o doporučení vyplývající z jejich studie, v současné době je v Lipně sice poměrně vysoký počet lůžek, avšak zcela chybí možnost ubytování v klasickém hotelovém zařízení s kategorií alespoň čtyř hvězd, kde

by bylo možné pořádat i kongresy, konference a podobně, dále s tím spojená oblast wellnes. Zásadní investice v tomto směru by jistě měla být realizována soukromým podnikatelským subjektem, nikoli přímo obcí.

Svědék RNDr. T. D. rozvedl závěry další odborné studie, předložené obhajobou – Analýza rozvoje obce Lipno nad Vltavou od počátku 90. let, zpracovatel INCOMA GfK s.r.o. (příloha spisu č. 23). Tato analýza byla zpracována v únoru 2013 a i ve vztahu k ní lze podrobněji odkázat na písemné vyhotovení založené v příloze. Na začátku 90. let patřilo Lipno nad Vltavou mezi chudší a zaostalejší obce, s minimální zainvestovaností. V roce 1993 byl její majetek 23.000.000,- Kč, přičemž během následujících deseti let se zvýšil na 160.000.000,- Kč a dnes představuje přes 490.000.000,- Kč. Osobně nezná jinou obec, která by takto prosperovala a dokázala růst takovým tempem. Je to dáno způsobem, jakým byla vedena - nejdříve investice do základní infrastruktury, poté skupování pozemků a jejich scelování, aby mohly být využity pro další rozvoj. Ze všech obcí na Lipensku má Lipno nad Vltavou největší populační rozvoj. Přibýlo zde 450 pracovních míst tím, že byly vytvořeny dobré podmínky k podnikání. V kategorii 500 až 1000 obyvatel je v České republice 1400 obcí, přičemž Lipno zaujímá páté místo v kategorii příjem na hlavu. Znamená to, že 99,5 % obcí stejné velikosti dnes hospodáří hůře než Lipno nad Vltavou. Velmi dobrým příkladem toho je, že obec sama proinvestuje jen necelou desetinu toho, co je v obci proinvestováno celkem. Jedná se o promyšlenou koncepci, kdy jsou získávány soukromé subjekty k tomu, aby samy v obci investovaly. V rámci výzkumu provedli v obci rozhovor s dvacítkou různých podnikatelů, kteří byli dotazováni, jak se jim v obci podniká, zda jim obec vychází vstříc. S tak pozitivními výstupy jako zde, se nikde jinde nesetkali. Jednalo se přitom o širokou škálu od největších zaměstnavatelů až po malé provozovny. Malé obce obecně mají menší rozpočty než obce velké. Lipno se díky své investiční politice dokázalo dostat o jeden řád výše. Při porovnání s jinými obcemi Lipno několikanásobně převyšuje průměr své kategorie, což svědčí o tom, že tato obec dělá něco lépe než ostatní. Zjištěný podíl investic obce a soukromého sektoru je unikátní a svědčí o tom, že obec dokáže z podnikatelů dostat peníze. V 90. letech byla obec i díky prvotním investicím do vyšší infrastruktury v červených číslech, její politika začala přinášet plody až později. Soukromý kapitál dokáže zainvestovat i to, co by obec sama nikdy nemohla. Těžko předpokládat, že by obec byla schopna proinvestovat více než 3 miliardy korun. Pro rozvoj byl podstatný dvousezónní cestovní ruch (v létě koupání, v zimě lyžování), zvýšit počet návštěvníků i podnikatelů se podařilo i díky vytvoření cyklostezky a v nedávné době nově otevřené stezce korunami stromů. Obec se prakticky již dostala do situace, kdy přesáhla práh toho, co unese na svém malém území a rozšiřuje své aktivity. Lipno je dnes tím, čím je, díky promyšlené investiční politice, která byla od počátku koncepční. Ať seděl v zastupitelstvu kdokoli, lidé se střídali, za celou dobu se v podstatném směřování nic neměnilo a díky tomu je dnes Lipno nad Vltavou špičkovou tuzemskou destinací cestovního ruchu.

V hlavním líčení byl proveden důkaz i několika znaleckými posudky, přičemž jejich zpracovatelé byli vždy osobně vyslechnuti. Především se jednalo o posudek znalce Ing. Jiřího Ceé, který byl ve věci přibrán již policií v přípravném řízení. Písemná vyhotovení jeho posudků jsou založena na č.l. 534-611 a 652-674, doplnění vyžádané soudem je pak na č.l. 2289-2291. Jak bude dále podrobněji uvedeno, ze závěrů tohoto znalce nemohl soud žádným způsobem vycházet. Pokud jde o sedm pozemků zmíněných pod bodem I/ obžaloby, znalec Ceé stanovil jejich hodnotu „úřední“ podle cenového předpisu ke dni 27.12.2007 celkem na 12.627.054,- Kč a stejným způsobem podle stavu po 12.3.2008 (vydání nového územního plánu) na 36.068.910,- Kč. Cenu obvyklou, tedy tržní, stanovil ke dni 27.12.2007 v minimální variantě na 66.528.380,- Kč a v maximální variantě na 122.606.570,- Kč a ke dni 13.3.2008

v minimální variantě na 126.870.652,- Kč a v maximální variantě na 233.905.700,- Kč. Ve vztahu ke skutku pod bodem II/ obžaloby určil možnou prodejní cenu (tedy cenu tržní) k datu 25.8.2008 u pozemků parc. č. 78/13 na 2.536.200,- Kč, pozemku parc. č. 78/20 na 763.200,- Kč, pozemku parc. č. 78/1 na 1.054.110,- Kč a pozemku parc. č. 78/24 na 30.630,- Kč. Závěry znalce Ing. Ceé považuje soud za zcela nepřesvědčivé. V jeho posudcích byla zjištěna celá řada formálních, ale i zcela zásadních chyb, přičemž všechny nelze ani detailně rozebírat. V podstatě lze odkázat na jednotlivé dotazy soudu a obhájce během hlavního líčení, na které znalec velmi často vůbec nedokázal odpovědět, rozpory nedokázal vysvětlit. Sama státní zástupkyně hned po výsledku tohoto znalce navrhla doplnit dokazování opatřením nového znaleckého posudku, který by se zabýval stejnými otázkami. Namátkou lze uvést, že znalec Ing. Ceé například vycházel při stanovení obvyklé (resp. možné prodejní) ceny předmětných pozemků v zásadě jen ze dvou zjištěných údajů. Jedním byla prodejní cena pozemku, kde byl prodej realizován v roce 2005, druhou pak nabídkové ceny realitní kanceláře při prodeji jiných dvou pozemků v roce 2011. Při prodeji z roku 2005 však šlo o pozemek zcela jiného charakteru a výměry, než v řešené věci – jednalo se o malý pozemek, zčásti zastavěný hotelem. U cen z roku 2011 se znalec spokojil s inzerovanými nabídkovými cenami realitní kanceláře, které vlastní úvahou snížil o 20%, aniž by však vůbec zjišťoval, zda se pozemky za nabízenou cenu nebo i za cenu nižší nakonec vůbec podařilo prodat. K tomu ve skutečnosti nedošlo. Znalec toto neučinil dokonce ani při podání svého druhého posudku v lednu 2013, přestože předmětné inzeráty opět používal jako podklad pro své závěry. I v tomto případě byla výměra prodáváných pozemků nesrovnatelná s výměrou pozemků řešených v této věci (pouze 3100, resp. 6100 m²). V souvislosti s těmito pozemky a jejich nabídkovými cenami znalec udělal jednu z četných početních chyb, kdy cenu za m² vypočetl na 2.500,- Kč, resp. 2.450,- Kč. U pozemku o rozloze 3097 m² za cenu 11.792.500,- Kč, však správná cena za 1 m² činí 3.807,70 Kč. Znalec tedy kalkuloval při svých výpočtech s cenou o 1.307,- Kč na m² nižší. Od toho pak odvozoval růst cen pozemků na Lipně od roku 2005 do roku 2011 a v konečném důsledku i možnou prodejní cenu předmětných pozemků k prosinci 2007 či březnu 2008. Jak už bylo řečeno, početních chyb bylo zjištěno v posudcích znalce Ceé více, přičemž v jejich důsledku pak byla cena stanovena chybně (i kdyby znalcem použitá metoda byla správná), s nezanedbatelnými odchylkami v řádu milionů korun. Znalec vůbec nezohlednil (sám to k dotazu soudu připustil), že se dané pozemky prodávaly jako celek, tj. obrovská plocha najednou, kde je potenciální zájem investorů logicky daleko menší, než v případě pozemků s menší výměrou, což samozřejmě výrazně ovlivňuje možnou prodejní cenu. Nebyl ovšem schopen říci, do jaké míry. Výslovně uvedl, že při zohlednění této skutečnosti není schopen obvyklou cenu určit. V minulosti nikdy neoceňoval podobný soubor pozemků o podobné výměře. Velmi zarážející je i ta skutečnost, že před podáním svého prvního posudku (ocenění všech sedmi předmětných pozemků k prosinci 2007 a březnu 2008 – bod I/ obžaloby) se vůbec nebyl na místě podívat, pozemky fyzicky neshlédl. Dále znalec Ceé evidentně směšoval pojem „stavební pozemek“ s pojmem „pozemek určený územním plánem k zastavení“. Při výsledku u soudu připustil, že v době zpracování posudku netušil, že byly uzavřeny nějaké smlouvy, podle nichž by část předmětných pozemků měla být v budoucnu darována zpět obci, tj. že existuje určité „právní zatížení“ daných pozemků, jistě ovlivňující jejich tržní cenu. Při zpracování druhého znaleckého posudku (k bodu II/ obžaloby) nezohlednil platnou verzi územní studie Lipno – centrum a evidentně nevěděl, k čemu mají směřované pozemky konkrétně sloužit. U jednoho z pozemků získávaných obcí učinil závěr, že při šíři 10 metrů (ve skutečnosti zhruba 16 metrů) a blízce sousedícím zastavěným pozemku je reálně nezastavitelný. Přitom vůbec neověřil, že zmíněný sousední pozemek patří též obci a právě scelení obou pozemků je záměrem obce. To, že metody použité znalcem Ceé a obecně jeho závěry jsou zcela nesprávné, jasně vyplývá z revizních

posudků znaleckých ústavů ZNALEX s.r.o. a BDO – Appraisal services – Znalecký ústav s.r.o.

Ze dvou znaleckých posudků ústavu ZNALEX s.r.o. (písemná vyhotovení založena v příloze č. 28 a 29 spisu), včetně osobního výsledku zpracovatele posudku JUDr. Ing. Lukáše Křístka, MBA bylo v podstatném zjištěno následující. Ke konkrétním cenovým údajům pro metodu porovnávací znalec Ceé uvedl, že neměl k dispozici potřebné informace z dané doby, proto použil cenové informace z roku 2005 a 2011. Cenová informace z roku 2005 se však týkala pozemku zastavěného hotelem, u pozemku č. 78/7 znalec vycházel z odhadnuté obvyklé ceny 800,- Kč/m², i když přístup a napojení na síť byly vybudovány na náklady vlastníka hotelu. U ostatní plochy parc. č. 78/6 byla jedna část územním plánem určená pro výstavbu s dominantní funkcí občanská vybavenost oceněna částkou 300,- Kč/m² a druhá část územním plánem určená jako lesopark, veřejně přístupná zeleň oceněna částkou 150,- Kč/m² s odkazem, že může být částečně využita jako tábořiště. Z posudku však vyplývá, že znalcem uvedené ceny vycházejí pouze z toho, co mu měl sdělit starosta obce, tedy pokud by starosta sdělil jiné ceny, znalec by ocenil jinak. Nejedná se tak v podstatě o názor znalce, ale o sdělení starosty. Znalec vůbec nepoužil důsledkový vztah, na základě něhož by z premis (prodejních cen určitých pozemků) vyvodil správné závěry (stanovení cen pozemků oceňovaných). Cenová informace z roku 2005 je tedy nepoužitelná. Totéž platí u cenové informace z roku 2011 – jedná se o nabídkové ceny realitních kanceláří dvou různých pozemků o výměře 3100 m² a 6100 m². Vlastním výpočtem znalec stanovil cenu za 1 m² na 2500,- Kč a 2451,- Kč. Zároveň uvedl, že nabídky nejsou starší šesti měsíců, jsou včetně provize, tedy je předpoklad, že mohou být prodány o cenu o 20% nižší, tj. 2000,- Kč/m². Stejně tak ale lze uvést jiný předpoklad - pozemky nebudou prodány vůbec. Důležitější než předpoklady jsou fakta. Provedeným šetřením bylo zjištěno, že dané pozemky se skutečně od roku 2011 až do listopadu 2013 vůbec nepodařilo prodat, přičemž jeden z uvedených pozemků je nabízen dosud. Znamená to, že znalec při stanovení svých závěrů vycházel z nikdy nerealizovaných obchodů. Cenová informace uvedená v inzerátech z roku 2011 byla jen zbožným přáním vlastníků pozemků a nemá žádnou vypovídací schopnost. Při výpočtu ceny za 1 m² pozemků o výměře 3097 m² navíc udělal znalec Ceé zásadní početní chybu, když namísto správného údaje 3.807,- Kč/m² uvedl 2.500,- Kč/m². To má několik důsledků. Jednak by znalec nemohl stanovit jednotkovou cenu na úrovni 2.000,- Kč/m², ale podstatně výše. Dále pak při výrazně rozdílných cenách za 1 m² u obou pozemků by znalec musel vysvětlit rozdíl, případně použít jen jednu cenu a o druhé prohlásit, že je nereálná. Tomuto problému se vinou početní chyby vyhnul. Lze tedy konstatovat, že znalec pro své závěry použil cenové informace, které jsou zcela nepřezkoumatelné a nesmyslné. Pro odhad možné prodejní ceny pozemků k určitým datům znalec použil postup rovnoměrného zvyšování cen za období let 2006 až 2011, kdy podle něj cena za šest let stoupla z 800,- Kč/m² na 2.000,- Kč/m², tj. dva a půl krát. To znamená průměrný roční nárůst 41,67 % a průměrný měsíční nárůst 3,47 %. Zároveň však v další pasáži svého posudku znalec uvádí, že nepředpokládá, že by ceny stavebních pozemků stoupaly pravidelně den po dni, proto jednotkové ceny k datu 27.12.2007 a 13.3.2008 zůstávají stejné. Mezi uvedenými daty je přitom rozdíl dva a půl měsíce, za které by podle jeho předchozích závěrů mělo dojít k nárůstu ceny o 8,67 %. Toto však vůbec nezohlednil. Znaleckému ústavu byly zároveň předloženy dva znalecké posudky téhož znalce Ing. Ceé, kterými oceňoval jiné dva pozemky v blízkém Frymburku. Zatímco pro účely trestního řízení ocenil lesní pozemky v Lipně v prosinci 2011 k datu 27.12.2007 na částku 30,- Kč/m², v druhém posudku ocenil zemědělské pozemky ve Frymburku k dubnu 2012 na 10,- Kč/m². Přitom ve svých posudcích dovozuje, jak ceny pozemků rostou. Pak vůbec není zřejmé, proč je cena lesního pozemku v roce 2007 třikrát vyšší než cena zemědělského pozemku v roce 2012. Racionální vysvětlení nelze nalézt. Další velmi závažnou chybu znalec udělal při

ocenění pozemku parc. č. 78/1. Při oceňování k datu 27.12.2007 započítal do plochy tohoto pozemku i bloky 25 o výměře 3900 m² a 26 o výměře 3600 m². Ty ovšem nejsou součástí pozemku 78/1, nýbrž pozemků jiných. Souhlasná výměra pozemků 78/1 pak znalci vyšla pouze proto, že o výměru bloků 25 a 26 mechanicky ponižil plochu zeleně na pozemku 78/1. Dále byl prostým odečtením ploch v novém územním plánu k datu 13.3.2008 zjištěn podstatný rozdíl uváděných zastavitelných ploch USPR-5 a USPR-2 a ploch zeleně a veřejného prostranství (rozdíly ve výměře dle územního plánu a výměře uvedené v posudku). Při stanovení cen v roce 2005 se znalec odvolává na svůj dřívější posudek, který však není přílohou posudku současného. Závěr revizního posudku je takový, že znalec Ceé nedokázal stanovit cenu pozemků, resp. náklady na obstarání pozemků podobných. V různých posudcích stanovuje různé metodiky pro cenu obvyklou. V různých posudcích si vymýšlí různé ceny za 1 m² pozemků. Jeho závěry jsou nesmyslné a bezcenné. Obdobné závěry jsou činěny i ve vztahu ke druhému posudku ze dne 20.1.2013. Zde byl navíc znalec přibrán dne 20.11.2012 a již od den později provedl obhlídku nemovitosti v Lipně. Tento odstup pouhého jednoho dne je velmi neobvyklý, navíc bylo zjištěno, že k obhlídce pozemků nebyl přizván jejich vlastník, nebyl vyrozuměn obviněný ani obhájce, což není postup správný (rozhodnutí Ústavního soudu ČR I ÚS 1012/07). Znovu se odkazuje na nepoužitelnost znalec Ceé použitých cenových informací z roku 2005 a 2011. Pokud jde o posledně uvedené, znalec evidentně pouze přkopíroval svůj původní posudek, takže i v lednu 2013 tvrdil, že nabídkové ceny realitních kanceláří z roku 2011 nejsou starší šesti měsíců. Vůbec není zřejmé, proč v roce 2013 nepoužil cenové nabídky z roku 2013, proč se nepodíval na internet. Pokud by to udělal, zjistil by, že pozemky nabízené v roce 2011 jsou nabízeny i v roce 2013, tedy že uvedené inzeráty nemohou být cenotvorné. I ve druhém posudku znalce se objevuje stejná početní chyba při výpočtu ceny za 1 m² u jednoho z pozemků nabízených realitní kanceláří v roce 2011 (chybný výpočet 2.500,- Kč, místo správného údaje 3.807,- Kč). Rovněž úvahy o zvyšování cen pozemků jsou přkopírovány z původního posudku a zabývají se pouze obdobím let 2006 až 2011, byť posudek byl podán v roce 2013. U části pozemku parc. č. 78/1 (USPR5 se zastavitelností 75%) znalec uvádí, že vzhledem k jeho šířce cca 10 metrů a blízkosti stavby aquacentra není pozemek zastavitelný. Ve skutečnosti však je pozemek podstatně širší, než uváděných 10 metrů a především si znalec neověřil, že vlastník pozemku sousedního aquacentra je též obec Lipno. Stejně jako v prvním posudku se objevuje neodůvodněné používání univerzálního koeficientu 40% při stanovení minimální a maximální varianty možné prodejní ceny. Pozemek 78/1 znalec Ceé rozdělil na pozemek, který bude tvořit funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem – 1000 m² při jednotkové ceně 720,- Kč/m², zbytek o rozloze 11137 m² označil za lesní pozemek při jednotkové ceně 30,- Kč/m² (což je hodnota dvacet čtyřikrát nižší, než u druhé části pozemku). Znalec však vůbec nevysvětlil, kterou část o rozloze 1000 m² považuje za funkční celek se stavbou a stavebním pozemkem a proč právě uváděných 1000 m². V tomto bodě je posudek nepřezkoumatelný. Vůbec není zřejmé, proč u pozemků označovaných jako lesní uvádí cenu 30,- Kč/m². Jedná se o pouhý odhad, stejně tak by znalec mohl odhadnout na 10,- Kč/m². Ve vztahu k lesním pozemkům znalec uvádí, že jde o pozemky veřejně přístupné, rekreačně využívané, které přinášejí pouze náklady při jejich údržbě a úpravě, bez jakéhokoli výnosu. S pozemky tohoto druhu se na trhu běžně neobchoduje. Pokud by tyto závěry byly pravdivé, pak by je v podstatě vůbec nemělo smysl hodnotit pro komerční účely, jejich hodnota by byla nulová. I ve vztahu ke druhému posudku znalce Ceé tedy znalecký ústav uzavírá, že znalec vůbec nedokázal určit cenu obvyklou, v různých posudcích používá různé metodiky, dokonce si vymýšlí různé ceny za 1 m². Jeho závěry jsou nesmyslné a bezcenné.

Další dva posudky byly zpracovány znaleckým ústavem BDO Appraisal services – Znalecký ústav s.r.o. V písemné podobě jsou založeny jako příloha č. 30 a 31 spisu.

V hlavním líčení byli vyslechnuti zpracovatelé Ing. Petr Turczer a Ing. Pavlína Rödlová. V prvním posudku nazvaném „Revizní znalecký posudek, stanovení hodnoty nemovitého majetku“ se uvádí následující. Pro stanovení obvyklé, tedy tržní ceny pozemků je obecně nejvhodnější porovnávací metoda, pokud je na realitním trhu dostatečný počet porovnávacích objektů. Ty musí mít srovnatelné parametry s objekty oceňovanými. Znalec Ceé ve svém druhém posudku jako metodu stanovení možné prodejní ceny použil metodu, kdy analyzoval prodejní a nabídkové ceny z důvodu nedostatečného množství podkladových dat. Ovšem byla užitá upravená porovnávací metoda, která byla založena jednak na údajích uvedených ve vlastním předchozím posudku ze září 2005 (kde šlo navíc o pozemek malý, již částečně zastavěný hotelem) a jednak na nabídkových cenách dvou stavebních pozemků v Lipně z prosince 2011. Stanovení možné prodejní ceny pozemků k datu 25.8.2008 pak bylo provedeno prostou interpolací mezi hodnotami z let 2005 a 2011. Znalec provedl stanovení možné prodejní ceny značně neobvyklým způsobem. Fakt, že k datu vypracování posudku bylo obtížné získat dostatečné množství porovnatelných objektů je pro časový odstup od data ocenění pochopitelný. V daném případě by ovšem bylo podstatně vhodnější aplikovat porovnávací metodu k datu vypracování znaleckého posudku a výslednou hodnotu přepočítat na cenovou úroveň k datu ocenění pomocí některého z indexů publikovaných Českým statistickým úřadem. V daném případě je relevantní index cen stavebních pozemků. Znalec Ceé si však pro potřeby svého posudku stanovil vlastní ukazatel vývoje cen, a to na základě ceny stavebních pozemků z roku 2005 (cena stanovená jeho předchozím znaleckým posudkem, údajně vycházející z informací sdělených starostou obce) a na základě cen stavebních pozemků k roku 2011 (pouze dva pozemky nabízené realitními kancelářemi). Použití této metody vede jednoznačně k zavádějícímu výsledku. Znalec Ceé takto došel k závěru, že meziroční nárůst cen pozemků činil 41,67% po celé období let 2006-2011, celkem tedy 250%. Podle oficiálního indexu cen stavebních pozemků, který publikuje ČSÚ, ovšem činil nárůst cen stavebních pozemků v Jihočeském kraji za uvedené období pouze 16,8%. Nelze přitom předpokládat, že ani případná zvýšená atraktivita lokality by mohla způsobit téměř patnáctkrát vyšší lokální index, než je průměrný index pro Jihočeský kraj. Nelze tedy souhlasit se způsobem ani závěry stanovení možné prodejní ceny stavebních pozemků v cenové úrovni k datu ocenění 25.8.2008 (směna dle bodu II/ obžaloby). Na základě místního šetření dále bylo zjištěno, že část pozemku 78/1 je zastavitelná, neboť nejenže je širší, než znalcem Ceé uváděných 10 metrů, ale sousední pozemek, na němž je areál aquacentra, je též ve vlastnictví obce Lipno a podle sdělení starosty bylo právě zamýšleno rozšíření aquacentra na tuto část. V případě pozemku 78/24 byla jednotková možná prodejní cena stanovena na úrovni ceny lesního pozemku, přičemž však jde o plochu veřejných prostranství, kde je využitelnost podstatně vyšší. Souhrnně tedy lze konstatovat, že znalec Ceé nesprávně stanovil tržní hodnotu všech čtyř směřovaných pozemků. V následující části posudku znaleckého ústavu je vysvětlen způsob správného stanovení cen pozemků. Znalci vyšli z nabídkových cen platných k datu vypracování revizního znaleckého posudku, kterých byl dostatek. Vzhledem ke značnému časovému odstupu od data ocenění byl použit přepočet pomocí indexu cen stavebních pozemků, který je publikován Českým statistickým úřadem. Nabízené prodejní ceny pozemků přitom byly nejprve sníženy vynásobením koeficientem 0,85 – tzv. redukce ceny na pramen ceny. Jedná se o standardní znaleckou praxi, když údaje o skutečně realizovaných cenách nemovitostí jsou prakticky nedostupné a navíc mohou být zatíženy zkreslením vyvolaným prodejem mezi příbuznými, spřízněnými právníckými osobami, spekulativními prodejci a podobně. Z realitní praxe vyplývá, že skutečně dosažená tržní cena nemovitostí je nižší, než cena nabídková. Přímou v obci Lipno se nenacházel dostatečný počet srovnávacích nemovitostí, tyto však byly nalezeny v okolních lokalitách. Databáze srovnávacích nemovitostí obsahuje až deset různých pozemků. Každý z pozemků srovnávacích i ohodnocovaných je zvlášť hodnocen koeficienty K1 až K7, čímž

jsou zohledňována specifika každé nemovitosti (koeficient lokality, dopravní dostupnosti, inženýrských sítí, využitelnosti a zastavitelnosti, svažitosti, velikosti a dalších vlivů). Za použití popsané metody dospěl znalecký ústav k závěru, že ke dni 25.8.2008 činila obvyklá hodnota pozemku parc. č. 78/1 1.780.000,- Kč, pozemku parc. č. 78/13 1.659.000,- Kč, pozemku parc. č. 78/20 522.000,- Kč a pozemku parc. č. 78/24 423.000,- Kč. Obsahem druhého posudku nazvaného „Ekonomická studie – obec Lipno nad Vltavou“ je zhodnocení ekonomické podstaty, resp. ekonomických efektů získání předmětných sedmi pozemků obcí Lipno nad Vltavou za účasti soukromého investora – XXXXX. Stejnou metodou, jaká byla popsána v předchozím posudku, byla stanovena hodnota těch částí pozemků, které byly k datu vypracování posudku již zpět ve vlastnictví obce Lipno, resp. které si tato obec ponechala a na XXXXX je nepřevědla. V závěru posudku se uvádí, že záměrem obce bylo zajistit veřejné funkce na svém území tak, aby se mohla včas a plynule rozvíjet. Protože v dané fázi nebylo možné konkretizovat části ploch potřebných v budoucnu pro veřejné funkce, pokusila obec získat vliv nad co největším rozsahem těchto lokalit. Základním požadavkem na transakci byla minimalizace nákladů a rizik pro obec. Z toho důvodu se obec rozhodla pro nákup restitučních nároků prostřednictvím investora, který ponese veškeré náklady a rizika. Obci se podařilo část restitučních nároků uplatnit vůči Lesům ČR, zbylé restituční nároky byly vypořádány peněžitou náhradou Pozemkového fondu ČR. K datu vypracování posudku byla v majetku obce jediná nevypořádaná pohledávka v nominální hodnotě 1.836,- Kč, která byla pořízena za kupní cenu 2.500,- Kč. V rámci transakce obec získala, při riziku ztráty pouze vynaložených administrativních nákladů a při nulové počáteční investici, do data vypracování znaleckého posudku pozemky či jejich části v hodnotě (obvyklá tržní cena) 4.093.526,23 Kč. Dále je třeba uvést, že smluvní vztahy upravené soustavou smluv jsou dlouhodobé a transakce není dosud ukončena. Na základě jednotlivých územních studií pro různé lokality bude dále budována potřebná infrastruktura a do majetku obce budou darovány další pozemky sloužící veřejným potřebám. Oceňované pozemky (již ve vlastnictví obce) jsou zastavěné dopravní infrastrukturou nebo jsou uvažovány jako pozemky lesní. Vzhledem k jejich poloze v centru obce je možné jejich budoucí zhodnocení změnou územního plánu na vhodnější použití ve veřejném zájmu tak, jak je o tom uvažováno například u pozemku parc. č. 46. Zde je již navržena změna č. 1 územního plánu obce. Ta by měla vymezit plochu pro občanskou vybavenost s plánovaným umístěním objektu kaple (kostela) a s navazujícím komunikačním pešším propojením horního Lipna s náměstím a zbylou část plochy proměnit na lesopark s vyhlídkovými místy. Na základě dostupných podkladů z veřejně dostupných zdrojů lze konstatovat, že i jiné obce běžně provádějí či prováděly obdobné transakce, tedy realizaci náhradních restitučních nároků, ve spolupráci se soukromými osobami. Ustanovení smluv o smlouvě budoucí mezi obcí a XXXXX ze dne 14.4.2005 a 1.12.2005 považuje znalecký ústav za ustanovení obvyklá a běžná v obchodním styku. Při uzavření těchto smluv nehrozila obci žádná přímá finanční ztráta. Obec do transakce nevložila žádné finanční prostředky, pouze náklady na organizační zajištění transakce. Maximální ztráta, kterou mohla zaznamenat, bylo tedy neuhrazení části vynaložených administrativních nákladů, které nemusely být zcela pokryty čtyřprocentní přírůžkou ke kupní ceně pohledávek (přírůžka promítnuta do kupní ceny uvedené ve smlouvách o smlouvě budoucí). Obec zamýšlela danou transakcí získat pozemky potřebné pro svůj rozvoj a veřejnou infrastrukturu a předejít spekulacím s pozemky, které by ji do budoucna mohly při rozvoji ohrozit.

Soud zamítl jako nadbytečné důkazní návrh obhajoby na výslech svědka Ing. J. Č. a návrh státní zástupkyně na přibrání jiného znalce, kterému by byly zadány obdobné otázky, jako Ing. Jiřímu Ceé. Podle přesvědčení soudu nemůže žádný z navrhovaných důkazů přivodit jiné rozhodnutí ve věci, než to, které bylo vyhlášeno v hlavním líčení dne 8.1.2014. Na podkladě důkazů do té doby provedených lze učinit spolehlivé skutkové i právní závěry. Jistě

není obvyklé, aby byl v pozici svědka vyslýchán policejní komisař, který prováděl vyšetřování v přípravném řízení. Podle návrhu obhajoby by se měl vyjádřit ke způsobu provádění jednotlivých úkonů, resp. obecně k postupu ve věci. To, jakým způsobem komisař postupoval, je z obsahu spisu evidentní. Pro rozhodnutí ve věci by výslech svědka nemohl mít žádný význam. Podle názoru soudu však není namístě ani opatřování dalšího znaleckého posudku ke stanovení hodnoty předmětných nemovitostí. Ve vztahu ke skutku pod bodem II/ obžaloby byla hodnota všech čtyř dotčených pozemků stanovena znaleckým posudkem BDO Appraisal services – Znalecký ústav s.r.o. O správnosti závěrů tohoto znaleckého ústavu nevznikají žádné pochybnosti. Pokud jde o ohodnocení pozemků ve vztahu k bodu I/, jak bude dále podrobněji rozvedeno, je bezpředmětné hodnotit výhodnost či přiměřenost kupní ceny za předmětné pozemky z pohledu situace, která zde byla na konci roku 2007, či-li v době podpisu kupní smlouvy, nebo v dubnu 2008, či-li v době účinnosti nového územního plánu. Jednání obžalovaného Ing. Z. (resp. i společnosti XXXXX) je třeba posuzovat při zohlednění všech okolností, které zde byly na jaře 2005, neboť první smlouva o smlouvě budoucí (kterou pak již byly strany vázány a v níž už byla jasně určena výše kupní ceny) byla uzavřena již dne 14.4.2005. Pokud by tedy obvyklá hodnota pozemků měla být hodnocena k určitému konkrétnímu datu, pak jedině ke dni 14.4.2005. Takové hodnocení však není možné, neboť žádná ze stran v té době nevěděla, jaké pozemky se podaří získat, kde a o jaké rozloze. Zároveň není možné kalkulovat ani s podobou nového územního plánu, neboť ten se stal účinným až v dubnu 2008. V době uzavření smlouvy o smlouvě budoucí žádná ze stran nevěděla, zda vůbec bude nový územní plán přijat, v jaké podobě a jak se případně dotkne pozemků, které se eventuálně podaří získat. Právě i při zohlednění této nejistoty ohledně budoucího stavu, je třeba hodnotit jednání stran (potažmo jednání obžalovaného), co ta která strana riskovala, co mohla v ideálním případě získat nebo v nejhorším případě ztratit. Vše má samozřejmě zásadní vliv na stanovení výše kupní ceny. Na možnost určení obvyklé ceny pozemků za dané situace byl při svém výslechu u soudu dotázán i zpracovatel znaleckého posudku BDO Appraisal services – Znalecký ústav s.r.o. Ing. Turczer a jednoznačně uvedl, že takové ocenění, právě s ohledem na velmi specifickou situaci, vůbec nelze provést.

Z jednotlivých smluv, zápisů o jednání zastupitelstva obce Lipno nad Vltavou, zveřejněných programů a rozhodnutí, jakož i dalších souvisejících listin, které jsou založeny ve spise a jeho přílohách, byl zjištěn tento časový sled podstatných událostí: V prosinci 2004 začal Dr. K. skupovat restituční nároky, uzavíral první smlouvy s původními oprávněnými osobami. Dne 26.1.2005 byl na úřední desce zveřejněn záměr obce uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě kupní ohledně pozemků, které byly specifikovány v přílohách. Jednalo se o desítky různých pozemků, mezi nimiž byly i všechny pozemky řešené v této věci, mimo parc. č. 78/3 a 451/7. Záměr byl na úřední desku vyvěšen dne 26.1.2005 a sejmut dne 24.2.2005. Dne 9.2.2005 rozhodlo zastupitelstvo obce usnesením č. 24/2005 o schválení záměru nakoupit restituční pohledávky vůči Lesům ČR a téhož dne usnesením č. 25/2005 schválilo záměr takto v budoucnu nabyté pozemky prodat. Záměr byl na úřední desce vyvěšen v době od 9.2. do 25.2.2005. Během roku 2005 pak byly Dr. K. uzavírány další smlouvy s původními oprávněnými osobami, na jejichž základě nakupoval jejich restituční nároky. Zároveň byly postupně mezi Dr. K. a obcí uzavírány smlouvy o postoupení pohledávek, kterými Dr. K. převáděl nakoupené restituční pohledávky na obec, a to za stejnou cenu, za kterou je pořídil. Dne 25.2.2005 zastupitelstvo obce odsouhlasilo rozhodnutím č. 39/2005 dohodu o postoupení pohledávek s Dr. K. č. 1-6 a téhož dne usnesením č. 40/2005 odsouhlasilo uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní mezi obcí a XXXXX, která se bude týkat v budoucnu nabytých pozemků. Dne 8.4.2005 podala obec žádost na Lesy ČR o vydání náhradních pozemků, přičemž konkrétní požadované pozemky byly vyznačeny v grafické příloze a tabulce. Dne 14.4.2005 byla uzavřena mezi obcí a XXXXX první smlouva o budoucí smlouvě kupní a o

postoupení pohledávek. Dne 20.4.2005 rozhodlo zastupitelstvo obce usnesením č. 74/2005 o zadání zpracování nového územního plánu společnosti Atelier 8000. Téhož dne vzalo zastupitelstvo na vědomí, že Dr. K. postoupil své pohledávky vůči obci (cena nakoupených restitučních nároků 5.826.013,- Kč) společnosti XXXXX a dalším usnesením č. 75/2005 schválilo započtení vzájemných pohledávek mezi obcí a XXXXX (započtení výše uvedené ceny restitučních nároků na zálohu kupní ceny podle smlouvy o smlouvě budoucí ze dne 14.4.2005). Dne 29.11.2005 zastupitelstvo usnesením č. 224/2005 schválilo uzavření druhé smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o postoupení pohledávek se společností XXXXX. Samotná smlouva pak byla uzavřena dne 1.12.2005. Její obsah, resp. konstrukce byly prakticky totožné, jako u první smlouvy ze dne 14.4.2005 s tím, že se týkala zbývajících restitučních pohledávek získaných obcí od doby uzavření první smlouvy. Dne 16.12.2005 zastupitelstvo odsouhlasilo dohodu o vypořádání mezi obcí a Lesy ČR, podle níž obec získá do svého vlastnictví na vypořádání restitučních pohledávek sedm předmětných pozemků (zápis z jednání zastupitelstva č. 28/2005, usnesení č. 247/2005). Dne 27.12. a 28.12.2005 byla podepsána smlouva mezi Lesy ČR a obcí o vydání konkrétních pozemků, přičemž byly vydány obcí požadované pozemky s výjimkou pozemků pod sjezdovkami na Kramolíně, místo nich Lesy ČR obci vydaly pozemek parc. č. 46. Dne 23.3.2006 obec vydané pozemky od Lesů ČR protokolárně převzala. V září 2006 byl na obci projednán návrh nového územního plánu. Dne 28.2.2007 zastupitelstvo obce schválilo uzavření v pořadí třetí smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o postoupení pohledávek se společností XXXXX. Tato byla uzavřena dne 2.5.2007, přičemž plně nahradila předchozí dvě smlouvy ze dne 14.4. a 1.12.2005. Byly zde již konkretizovány všechny pozemky, které budou předmětem prodeje, výslovně byla uvedena kupní cena 5.962.340,- Kč s tím, že obec si z těchto pozemků ponechá 10% a zbytek převede na XXXXX. Na začátku prosince 2007 byl obci doručen konečný návrh územního plánu zpracovaný společností Atelier 8000. V době od 6.12. do 21.12.2007 byl na úřední desce obce zveřejněn záměr prodat předmětné pozemky a uzavřít smlouvu s XXXXX. Tato společnost následně obci zaslala přípis, kde vyjadřuje zájem o odkoupení předmětných pozemků za kupní cenu ve výši 6.633.540,- Kč. Usnesením č. 343/2007 zastupitelstvo obce dne 21.12.2007 rozhodlo o schválení prodeje předmětných pozemků společnosti XXXXX za výše uvedenou cenu. Téhož dne usnesením č. 344/2007 schválilo uzavření darovací smlouvy mezi XXXXX a obcí, podle níž společnost daruje obci 5.000.000,- Kč v pravidelných ročních splátkách po 1.000.000,- Kč počínaje rokem 2010. Dalším usnesením č. 345/2007 bylo schváleno uzavření smlouvy o budoucí smlouvě darovací, která obsahovala závazek XXXXX darovat obci části převáděných pozemků, které budou územním plánem určeny k veřejným účelům, zejména veřejná prostranství. Dne 27.12.2007 došlo k uzavření samotné kupní smlouvy na předmětné pozemky mezi obcí a XXXXX. Prodáno bylo sedm pozemků specifikovaných v bodě I/ obžaloby o výměře 277.011 m² za 6.633.540,- Kč. Z pozemků vydaných Lesy ČR si obec tehdy ponechala pouze deriváty parc. č. 451/8 a 451/9 o celkové výměře 3115 m² oddělené z pozemku parc. č. 451/7. Tato plocha představuje 1,11% z celkové výměry pozemků vydaných obci Lesy ČR. Zbýlých 98,89% bylo převedeno na XXXXX. Téhož dne 27.12.2007 byla uzavřena smlouva o budoucí smlouvě darovací mezi XXXXX a obcí. XXXXX se zavázala obci v budoucnu darovat ty části pozemků, které budou při realizaci konkrétních projektů v souladu s územním plánem určeny pro veřejná prostranství. Konečně byla uzavřena i smlouva darovací, podle níž XXXXX v letech 2010 až 2014 obci daruje celkem částku 5.000.000,- Kč. Dne 14.2.2008 prodalo XXXXX Ing. K. čerstvě nabyté pozemky parc. č. 46, 78/1, 78/3, 246/1, 451/1 a 451/7 za kupní cenu ve výši 2.311.000,- Kč. O čtyři dny později dne 18.2.2008 pak prodala zbylý pozemek parc. č. 47/1 do podílového spoluvlastnictví Ing. K., Ing. K., J. K., Ing. H. a Ing. V. za kupní cenu ve výši 11.000.000,- Kč. Dne 12.3.2008 bylo vydáno opatření obecné povahy zastupitelstva obce o vydání nového územního plánu, který pak nabyl účinnosti dne 4.4.2008. Dne 29.7.2008 byla

obci doručena žádost Ing. K. o směnu pozemků specifikovaných v bodě II/ obžaloby. Následujícího dne 30.7.2008 zastupitelstvo obce schválilo směniti své pozemky parc. č. 78/13 a 78/20 (zápis č. 16/2008, usnesení č. 171/2008). Záměr obce směniti tyto pozemky byl na úřední desce zveřejněn od 4.8. do 20.8.2008. Rozhodnutím zastupitelstva obce č. 199/2008 ze dne 20.8.2008 bylo schváleno uzavření smlouvy o směně pozemků. K jejímu uzavření došlo dne 25.8.2008. Dne 26.9.2008 Ing. K. vložil jako jediný akcionář do majetku XXXXX pozemky parc. č. 78/13, 78/23, 78/25 a 78/3 jako nepeněžitý vklad. Znaleckým posudkem Jiřího Panušky byly ohodnoceny na 59.810.000,- Kč. V následujících letech pak byly uzavírány darovací smlouvy, kterými obec získala zpět do svého vlastnictví části předmětných pozemků. Smlouvou ze dne 16.11.2011 Ing. K. obci daroval pozemek parc. č. 246/22 o výměře 1257 m² (oddělený geometrickým plánem od pozemku parc. č. 246/1), smlouvou ze dne 24.1.2011 pak obci daroval pozemky parc. č. 246/6 o výměře 197 m² a parc. č. 246/21 o výměře 491 m² (oddělené od pozemku parc. č. 246/1). Dne 21.3.2011 darovali Ing. K. a další čtyři podíloví spoluvlastníci zmínění výše obci pozemky parc. č. 47/15, 47/16 a 47/17 o výměrách 796 m², 166 m² a 92 m². Dne 29.12.2012 Ing. K. daroval obci celý pozemek parc. č. 46 o výměře 11297 m² a dne 14.4.2013 daroval Ing. K. a další čtyři podíloví spoluvlastníci obci pozemek parc. č. 47/19 o výměře 2996 m² (oddělný z pozemku parc. č. 47/1).

Ve věci byla provedena celá řada listinných důkazů. V následující části odůvodnění budou podrobněji zmíněny ty, které jsou pro rozhodnutí ve věci podstatné. Na č.l. 155 a násl. je založeno anonymní trestní oznámení, na jehož základě začala policie konat úkony trestního řízení. Policii ČR, útvaru odhalování korupce a finanční kriminality, SKPV České Budějovice bylo doručeno dne 8.3.2011. Na č.l. 190-207 jsou založeny kopie všech tří postupně uzavřených smluv o smlouvách budoucích (originály jsou obsaženy v příloze spisu č. 7). První smlouva byla uzavřena dne 14.4.2005. XXXXX se v ní zavazuje zaplatit obci zálohu na kupní cenu ve výši 5,3 miliónů Kč a obec se zavazuje na tuto společnost převést po získání náhradních lesních pozemků 90% jejich výměry. Kupní cena byla stanovena na 5.508.555,- Kč za předpokladu, že budou uspokojeny všechny do té doby nakoupené a ve smlouvě specifikované nároky. Pokud by byla uspokojena pouze jejich část, je ve smlouvě stanoven vzorec pro výpočet kupní ceny (prakticky jde o tržní cenu nakoupených restitučních pohledávek zvýšenou o 4%). Dále bylo ujednáno, že pokud do 31.12.2020 nebudou uspokojeny restituční nároky získané obcí (které získala postoupením od Dr. K.), tedy pokud na jejich uspokojení nebudou státem vydány náhradní lesní pozemky, na základě smlouvy o postoupení těchto pohledávek je převezme zpět společnost XXXXX, která obci zaplatí částku 5.296.688,- Kč, nebo její poměrnou část, pokud by nebyly převáděny pohledávky všechny (opět stanoven vzorec pro výpočet ceny). Přílohou smlouvy je seznam pozemků, které by obec ráda od státu získala (shodně jako v příloze uveřejnění záměru obce ze dne 26.1.2005. V pořadí druhá smlouva o smlouvě budoucí byla uzavřena dne 1.12.2005, její obsah je prakticky stejný, jako obsah smlouvy první. Týká se dalších v mezidobí obcí získaných restitučních nároků. Opět je zde uveden stejný seznam pozemků v příloze, které hodlá obec získat, závazek společnosti XXXXX zaplatit obci zálohu na kupní cenu ve výši 740.000,- Kč, což je zároveň celá výše sjednané kupní ceny. Pokud by nebyly uspokojeny všechny obcí získané restituční nároky, opět je stanoven vzorec pro výpočet kupní ceny. Smlouva obsahuje ve shodě s první i ujednání o budoucím postoupení restitučních pohledávek za předpokladu, že by za ně obec nezískala náhradní pozemky do konce roku 2020. Třetí smlouva ze dne 2.5.2007 plně nahradila předchozí dvě. Zde již byly specifikovány všechny obcí získané restituční nároky v nominální hodnotě 2.411.851,- Kč, přičemž jejich cena byla stanovena na 5.436.843,- Kč (tj. částka, za kterou Dr. K. nároky nakoupil a zároveň pak postoupil obci). Obec v té době již byla vlastníkem předmětných pozemků, či-li jako předmět koupě je

uvedeno již sedm konkrétních pozemků a kupní cena byla stanovena na 6.040.000,- Kč. Smlouva obsahuje ujednání, že do tří měsíců od obdržení písemné žádosti XXXXX o převod konkrétních částí pozemků v rozsahu 90% celkové výměry si strany sjednají vymezení předmětu koupě, provede se geometrické zaměření a bude uzavřena samotná kupní smlouva. Její kopie je založena na č.l. 230-233 spisu (originál v příloze č. 6). Obec touto smlouvou ze dne 27.12.2012 prodala společnosti XXXXX sedm pozemků specifikovaných v bodě I/ obžaloby za kupní cenu 6.633.540,- Kč. Na její zaplacení byla záúčtována již uhrazená záloha 6.040.000,- Kč a zbytek byl uhrazen bankovním převodem. Zároveň s touto smlouvou byla uzavřena smlouva o budoucí smlouvě darovací (kopie na č.l. 240-245, originál v příloze č. 6). Smlouva obsahuje závazek XXXXX v budoucích dvaceti letech darovat obci části všech sedmi pozemků, které od ní nabyla, a to při realizaci konkrétních projektů, když budou geometricky zaměřeny části pozemků určené v daný okamžik platným územním plánem pro zřízení veřejných prostranství. Pro případ zcizení předmětných pozemků se XXXXX zavázalo převést na budoucího vlastníka povinnosti budoucího dárce dle této smlouvy. Dne 30.12.2007 byla uzavřena mezi XXXXX a obcí další smlouva, a to smlouva darovací (kopie č.l. 246-248, originál v příloze č. 7). XXXXX se zavázalo darovat obci částku 5.000.000,- Kč v pravidelných ročních splátkách ve výši 1.000.000,- Kč, vždy nejpozději do konce září, počínaje rokem 2010. Na č.l. 217-227 je založena kopie smlouvy o výměně pozemků, která byla mezi obcí a Ing. M. K. uzavřena dne 25.8.2008. Došlo ke vzájemné směně dvou pozemků v majetku obce za dva pozemky Ing. K., jak je uvedeno pod bodem II/ obžaloby, s výslovným ujednáním, že se směna provádí bez doplatku. Z kopií smluv a návrhu na vklad do katastru nemovitostí č.l. 249-270 vyplývá, že XXXXX prodalo dne 14.2.2008 pozemky parc. č. 46, 78/1, 78/3, 246/1, 451/1 a 451/7 Ing. M. K. za kupní cenu 2.311.000,- Kč a dne 18.2.2008 prodalo pozemek parc. č. 47/1 Ing. K., Ing. K., J. K., Ing. H. a Ing. V. za kupní cenu 11.000.000,- Kč. Z dokladů založených na č.l. 282-300, 311-316 je zřejmé, že Ing. K. formou notářského zápisu rozhodl jako jediný akcionář XXXXX o vkladu pozemků parc. č. 78/13, 78/23, 78/3 a 78/25 jako nepeněžitého vkladu do této společnosti. K tomuto došlo dne 26.9.2008. Znalec Jiří Panuška ocenil vkládané čtyři pozemky ke dni 20.8.2008 (o celkové výměře 10020 m²) v ceně dle cenového předpisu na 1.099.520,- Kč a tržní cenu stanovil na nejméně 44.528.880,- Kč a maximálně 101.202.000,- Kč. Na č.l. 303 a násl. je založena kopie části návrhu územního plánu obce Lipno nad Vltavou, datovaného prosinec 2007. Podle záznamů obce Lipno o účinnosti byl územní plán vydán dne 12.3.2008 usnesením č. 54/2008 a účinnosti nabyl dne 4.4.2008. Z protokolu č.l. 48 a násl. je zřejmé, že Ing. D. P. (Lesy ČR) vydala na žádost policie mapovou přílohu k oznámení obce o postoupení pohledávek a žádosti o vydání náhradních pozemků z 8.4.2005. Tato mapová příloha s tabulkou je založena též v příloze spisu č. 26 (byla předložena svědkyní Ing. P. při hlavním líčení). Z tohoto důkazu je zřejmé, že obec žádala o vydání celkem 44 různých pozemků nebo jejich částí o celkové výměře 732.179 m². Kromě předmětných pozemků (mimo parc. č. 46) bylo žádáno především vydání pozemků v prostoru lyžařského areálu pod lanovkami, sjezdovkami a v bezprostředním okolí. Ing. P. zároveň předložila kopii předběžného souhlasu Ministerstva zemědělství ČR ze dne 28.12.2005 k nakládání s lesy ve vlastnictví ČR. Tento byl vydán pro účely uzavření dohody o vydání pozemků mezi Lesy ČR a obcí Lipno a týkal se všech sedmi předmětných pozemků. Na č.l. 796-797 a dále v příloze č. 18 jsou založeny kopie a originály přípisů XXXXX adresované obci s datem 12.12.2007. Oba přípisy byly na obec doručeny 17.12.2007 a za XXXXX jsou podepsány Dr. K.. V prvním je nabídka XXXXX na odkoupení předmětných pozemků (reakce na zveřejnění záměru obce je prodat). Uvádí se, že v návaznosti na smlouvu o smlouvě budoucí nabízejí celkem kupní cenu 6.633.540,- Kč, přičemž u každého ze sedmi pozemků je konkrétně rozepsána nabízená cena. Zároveň je uvedeno, že u všech parcel vycházejí ze shodných jednotkových cen s výjimkou pozemku parc. č. 47/1, u něhož zohlednili jeho lokalitu a vhodnost k rozvojovým záměrům a cenu

navýšili. Druhým souběžně doručeným přípisem je nabídka spolupráce XXXXX s obcí s tím, že pokud bude XXXXX se svou žádostí o odkoupení pozemků úspěšná, nabízí dva body spolupráce. Jednak části převáděných pozemků, které budou potřeba na veřejná prostranství, se XXXXX zaváže nabídnout obci a odprodat je za cenu rovnou dani z převodu nemovitostí v době převodu a jednak do šedesáti dnů od zápisu vlastnického práva k převáděným pozemkům se XXXXX zavazuje uzavřít s obcí darovací smlouvu na částku 5.000.000,- Kč, neboť jsou si vědomi, že rozvoj obce vyvolává řadu potřeb. Z dokladů č.l. 853-855 vyplývá, že obec dne 18.4.2006 uzavřela s Josefem Klečkou hospodářskou smlouvu, jejímž předmětem byly práce na přípravě zadání nového územního plánu. Tato spolupráce byla ukončena přípisem J. Klečky ze dne 29.11.2006. Na č.l. 1039-1045 je založeno doplnění zadání územního plánu, které zpracoval Josef Klečka v červnu 2006 a doplnil v srpnu 2006. Společnosti Atelier 8000 bylo doručeno dne 5.8.2006. Z dokladů na č.l. 1758 a násl. vyplývá, že dne 20.6.2006 obec oznámila zahájení projednávání návrhu zadání nového územního plánu, přičemž termín veřejného projednání byl stanoven na 18.7.2006. Konečné kladné stanovisko Krajského úřadu Jihočeského kraje, odbor životního prostředí, zemědělství a lesnictví bylo po předchozích připomínkách vydáno až dne 6.12.2007, přičemž však obci bylo uloženo návrh územního plánu ještě doplnit o konkrétní lesnická opatření pro zvýšení stability lesních porostů. Z dohody mezi obcí a Lesy ČR (kopie č.l. 1901-1903, originál v příloze č. 7), která byla uzavřena dne 28.12.2005, vyplývá, že na základě smluv o spolupráci při vypořádání restitučních nároků mezi Lesy ČR a Pozemkovým fondem ČR vydávají Lesy ČR oprávněné obci Lipno nad Vltavou sedm předmětných pozemků proti jejímu nároku na bezúplatný převod pozemků ve vlastnictví státu v nominální výši 2.411.851,- Kč. Vyhlásková cena pozemků byla ke dni 27.12.2005 stanovena (znaleckým posudkem Ing. Jiřího Ceé) na 1.350.854,- Kč. Dohoda obsahuje ujednání, že smluvní strany se dohodly na stanovení ceny vydávaných pozemků na 2.411.851,- Kč.

Na č.l. 2234-2288 a dále pak v příloze č. 22 jsou založeny doklady vyžádané soudem, které dokumentují majetkovou situaci obce Lipno a výsledky jejího hospodaření v relevantním období let 2004-2008 (přehledy čerpaných úvěrů a půjček, stavy jejich splácení, účetní závěrky). Vyplývá z nich, že v roce 2004 obec přijala celkem pět půjček či úvěrů a z toho tři byly téhož roku doplacený. Obžalovaný Ing. Z. zapůjčil obci dne 2.7.2003 částku 100.000,- Kč na překlenutí tíživé finanční situace, advokát JUDr. Vladimír Kracík dne 11.6.2003 na stejný účel poskytl půjčku ve výši 1.000.000,- Kč. Ze stejného důvodu pak Ski klub Lipno dne 2.7.2003 poskytl obci půjčku 620.000,- Kč. Tyto tři půjčky byly do konce roku plně splaceny. Dále během roku 2004 obec splácela dlouhodobou půjčku od Státního fondu životního prostředí v původní výši 24.674.000,- Kč na stavbu čistíčky odpadních vod a kanalizace se čtvrtletními splátkami ve výši 1.234.000,- Kč. Nesplacený zůstatek k 31.12.2004 činil 9.677.794,- Kč. Zároveň byla splácena i půjčka od JVS a.s. v původní celkové výši 3.270.705,- Kč se čtvrtletními splátkami ve výši 275.000,- Kč, nesplacený zůstatek ke konci roku 2004 činil 1.620.705,- Kč. Naposledy dvě uvedené půjčky obec splácela dál i v roce 2005, navíc v tomto roce přijala půjčku ve výši 2.000.000,- Kč na překlenutí tíživé finanční situace od Sport – relax Frymburk s.r.o. Z této do konce roku 2005 neuhradila ničeho. Konečný zůstatek nesplacených úvěrů a půjček ke dni 31.12.2005 činil 7.070.340,- Kč. Během následujícího roku 2006 již byly všechny tři zbývající půjčky/úvěry doplacený a ke dni 31.12.2006 obec vykazovala v tomto směru nulové zadlužení. Během roku 2007 obec přijala (v květnu 2007) úvěr ve výši 35.000.000,- Kč od J&T banky a.s. za účelem nákupu nemovitostí – golfového hřiště. Ještě ve stejném roce byla půjčka v plné výši splacena (poté, co obec získané pozemky prodala). Ani ke konci roku 2007 tedy obec nevykazovala žádné nesplacené úvěry či půjčky. V červenci 2008 pak obec přijala úvěr ČSOB a.s. ve výši 15.000.000,- Kč za účelem výstavby areálu domu s pečovatelskou službou s pravidelnými

čtvrtletními splátkami ve výši 375.000,- Kč. Ke konci roku 2008 z tohoto úvěru nebylo splaceno nic. Ze závěrečných účtů obce a zpráv o přezkoumání hospodaření lze v podstatném zmínit následující. V roce 2004 činily příjmy cca 60.694.000,- Kč, výdaje cca 39.624.000,- Kč, zůstatek nesplacených úvěrů a půjček cca 11.298.000,- Kč. Podíl pohledávek na rozpočtu byl 5,16%, podíl závazků na rozpočtu 30,20% a podíl zastaveného majetku obce vůči stálým aktivům 26,08%. V následujícím roce 2005 činily příjmy 35.641.000,- Kč, výdaje 41.088.000,- Kč a zůstatek nesplacených úvěrů a půjček 7.070.000,- Kč. Podíl pohledávek na rozpočtu (dále jen podíl pohledávek) 8,62%, podíl závazků na rozpočtu (dále jen podíl závazků) 65,08% a podíl zastaveného majetku obce vůči stále aktivům (dále jen podíl zastaveného majetku) 21,02%. V roce 2006 činily příjmy 48.137.000,- Kč, výdaje 35.918.000,- Kč a zůstatek nesplacených půjček a úvěrů byl nulový. Podíl pohledávek představoval 13,05%, podíl závazků 33,08% a podíl zastaveného majetku 13,75%. V roce 2007 obec vykázala příjmy 103.217.000,- Kč, výdaje 105.093.000,- Kč, zůstatek nesplacených půjček a úvěrů byl opět nulový (v tomto roce byly příjmy a výdaje výrazně vyšší, neboť byl realizován nákup a prodej pozemků na golfové hřiště). Podíl pohledávek v roce 2007 činil 21,11%, podíl závazků 23,48% a podíl zastaveného majetku 10,63%. V roce 2008 pak měla obec příjmy 42.378.000,- Kč, výdaje 55.305.000,- Kč a zůstatek nesplacených půjček a úvěrů 15.000.000,- Kč. Podíl pohledávek činil 21,60%, podíl závazků 19,80% a podíl zastaveného majetku 10,47%.

Z protokolu č.l. 2307 je zřejmé, že obec Lipno převzala od Lesů ČR – Lesní správa Vyšší Brod předmětných sedm pozemků (oficiálně, protokolárně) dne 23.3.2006. Na č.l. 2450 je založen dodatek č. 1 ke kupní smlouvě ze dne 14.2.2008 uzavřený mezi XXXXX a Ing. M. K. (doklad předložený obhajobou v prvním hlavním líčení). V dodatku s datem 14.2.2008 se uvádí, že Ing. K. se zavazuje splnit povinnosti XXXXX vůči obci Lipno nad Vltavou, jak vyplývají z článku B.5 smlouvy o budoucí smlouvě darovací uzavřené mezi XXXXX a obcí Lipno dne 27.12.2007. Na č.l. 2451-2455 je založen přípis Dr. K. adresovaný obci Lipno a datovaný 19.12.2012 a notářský zápis sepsaný téhož dne notářem JUDr. Ivanem Kočerem. Předseda představenstva XXXXX Dr. K. v přípise na obec uvádí, že s ohledem na to, že vyšetřovatel kpt. Čejka opakovaně zpochybňuje naplňování principů předchozích uzavřených smluv a dohod mezi obcí Lipno a společností XXXXX ohledně předmětných pozemků a jejich závaznost pro XXXXX resp. další investory, rozhodlo se XXXXX společně s Ing. K. deklarovat trvalí vůli naplnit dříve uzavřené závazky tak, jako je plnili dosud. Ing. K. v notářském zápisu deklaruje, že byl od počátku společností XXXXX seznámen se závazky vyplývajících ze smlouvy o budoucí smlouvě darovací, souhlasí s nimi a zavazuje se je dodržovat, což také doposud vždy činil. Obžalovaný Ing. Z. a svědek Ing. K. předložili na výzvu soudu přehledné tabulky, kde jsou uvedeny části pozemků, které již byly obci darovány zpět a dále pak ty části, které by ještě darovány být měly (č.l. 2456-2463). Vyplývá z nich, že ke dni zpracování (listopad 2013) měla obec z předmětných pozemků ve svém vlastnictví celkem 20406 m², což představuje 7,4% celkové výměry. V současné době jsou na základě hotové studie a geometrického plánu k darování připraveny části pozemků 451/1 a 451/7 o celkové výměře 37945 m². K tomuto převodu by mělo dojít v horizontu pěti let. Ve stejném horizontu by měla být obci darována část pozemku parc. č. 47/1 – na komunikace a chodníky odhadem dle studie 2801 m². V horizontu deseti let pak budou darovány další části pozemků prac. č. 246/1, 451/12 a 451/13. U prvního z uvedených je odhadovaná výměra 4299 m², u zbytku zatím není pro odhad žádný podklad. Na č.l. 2484-2503 jsou založeny materiály, které byly vtištěny soudem dne 13.11.2013 z webových stránek obce Lipno nad Vltavou – z elektronické úřední desky. Takto bylo zjištěno, že i na webových stránkách byly zveřejněny záměry obce prodat předmětné pozemky v prosinci 2007 (zveřejněno na internetu dne 6.12.2007, včetně příslušného rozhodnutí zastupitelstva obce ze dne 5.12.2007). Usnesení

zastupitelstva č. 343 až 345/2007 ze dne 21.12.2007, kterým bylo schváleno uzavření kupní smlouvy na předmětné pozemky, darovací smlouvy na 5.000.000,- Kč a smlouvy o budoucí smlouvě darovací (zpětný dar pozemků), bylo zveřejněno dne 21.12.2007. Dne 4.8.2008 pak byl zveřejněn záměr obce směnit své pozemky (s Ing. K., bod II/ obžaloby). Je třeba zmínit, že v roce 2005 a po podstatnou část roku 2006 jednotlivé záměry obce a rozhodnutí zastupitelstva na internetu zveřejňovány nebyly, neboť v té době ještě elektronická úřední deska nefungovala. Z přílohy č. 1 (desky označené č. 6, 12, 14, 15 a 22) vyplývá, že dne 19.5.2005 byla uzavřena smlouva o dílo mezi obcí a Atelier 8000 na zpracování návrhu územního plánu a související výkony, přičemž byla sjednána odměna ve výši 1.750.000,- Kč. Veřejnou vyhláškou ze dne 21.6.2006 obec oznámila zahájení projednávání návrhu zadání územního plánu a první termín veřejného projednání byl stanoven na 18.7.2006. Podle předávacího protokolu ze dne 16.5.2007 předal Atelier 8000 obci návrh územního plánu k projednání. Obec Lipno veřejnou vyhláškou ze dne 23.7.2007 oznámila zahájení řízení o vydání územního plánu a oznámila datum konání jeho projednání 7.9.2007. Krajský úřad Jčk, orgán státní správy lesů vydal k předloženému návrhu územního plánu dne 20.6.2007 nesouhlasné stanovisko. Konečné stanovisko orgánu státní správy lesů (kladné, s předepsanými podmínkami) bylo nakonec vydáno 6.12.2007. Z kopie návrhu územního plánu obce (jeho textové části) vyplývá, že byl zpracován s časovým údajem 12/2007. Na titulní straně jsou záznamy obce o účinnosti územního plánu – vydán 12.3.2008 na základě usnesení zastupitelstva č. 54/2008, účinnosti nabyl 4.4.2008. V příloze je založena i samotná veřejná vyhláška zastupitelstva obce č. 1/2008, kterou bylo oznámeno, že zastupitelstvo obce již zmíněným usnesením č. 54/2008 ze dne 12.3.2008 vydává opatření obecné povahy „územní plán obce Lipno nad Vltavou“. V příloze spisu č. 4 je založeno více postupně uzavřených dohod mezi obcí a Pozemkovým fondem ČR, které se týkají jednotlivých obcí nabytých a uplatněných restitučních pohledávek. Obec vždy vyslovuje souhlas, že její nároky vypořádají místo Pozemkového fondu ČR Lesy ČR. V okamžiku uzavření dohody mezi obcí a Lesy ČR o vydání konkrétních pozemků se tyto dohody stávají podkladem pro uzavření smlouvy mezi Pozemkovým fondem ČR a Lesy ČR o přistoupení k závazku. V příloze spisu č. 7 je mimo jiné založeno oznámení obce adresované XXXXX s datem 20.2.2007 (doručeno 22.2.2007). Obec oznamuje společnosti XXXXX, že již získala náhradní pozemky (sedm předmětných pozemků) za vypočtené restituční nároky a je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník pozemků. Toto je dokladováno originálem výpisu z katastru nemovitostí s datem 3.2.2006 – částečný výpis LV 10001. V příloze č. 8 je založena celá řada originálů listin, které se vztahují k jednání a rozhodování zastupitelstva obce během roku 2005, a to i ve vztahu k řešené věci (data a čísla jednací jednotlivých rozhodnutí zastupitelstva obce byla zmíněna výše). Obsahem přílohy č. 9 je vedle jiných zápis č. 32/2007 ze zasedání zastupitelstva obce dne 21.12.2007 – zastupitelstvo mimo jiné schválilo prodej předmětných pozemků společnosti XXXXX, zároveň uzavření darovací smlouvy a smlouvě o budoucí smlouvě darovací (usnesení č. 343 – 345/2007). V příloze č. 11 se nachází zápis č. 16/2008 ze zasedání zastupitelstva obce dne 30.7.2008 – zastupitelstvo schválilo záměr směnit své pozemky parc. č. 78/13 a 78/20. Obsahem přílohy č. 15 a č. 16 je dřívější územní plán obce z roku 1997, který byl zpracován též společností Atelier 8000. V příloze č. 17 je založena žádost Ing. M. K., datovaná 29.7.2008 a adresovaná obci Lipno o směnu pozemků obce parc. č. 78/20 a 78/13 za pozemky parc. č. 78/1 a 78/24. Uvádí se zde, že důvodem návrhu je investiční záměr realizovat na uvedených pozemcích dle developerského záměru etapu č. 1 nazvanou „Centrum“, tedy dotvoření centra obce. Kromě hotelové, sportovně zábavné, apartmánové a komerční části bude nutno, aby investor zafinancoval vybudování infrastruktury minimálně v rozsahu parteru do hlavního náměstí a nároží, nové náměstí s vytvořením centrální části obce s napojením na centrální park podél nábreží, centrální park včetně částečné výměny stávající zeleně, venkovní odstavná parkovací státní, pěší zónu spojující hlavní náměstí

s dolní částí budoucí zástavby a potřebné obecní komunikace a podzemní garáže. Náklady na tuto veřejnou infrastrukturu jsou rozpočtovány v objemu cca 57.000.000,- Kč. Forma směny pozemků je navrhována s vědomím, že v jednotlivých etapách dle developerské rozvahy nelze hned v první etapě vyčerpat veškeré plochy přislíbené k převodu na obec Lipno. V téže příloze je dokladováno, že záměr obce směnit pozemky byl na úřední desce vyvěšen od 4.8. do 20.8.2008. Založen je též zápis č. 18/2008, kterým zastupitelstvo dne 20.8.2008 vyslovilo souhlas se směnou pozemků, přílohou je návrh smlouvy o směně (bez dat a podpisů). Z přílohy č. 18 je podstatný fax XXXXX doručený obci dne 28.2.2007 s datem 23.2.2007. Předseda představenstva Dr. K. zde potvrzuje, že obdrželi oznámení obce ze dne 20.2.2007 o provedení zápisu vlastnického práva k lesním pozemkům ve prospěch obce. V současné době však není XXXXX schopno dle ujednání ve smlouvách o smlouvě budoucí ze dne 14.4.2005 a 1.12.2005 přesně rozdělit z vydaných pozemků konkrétní části odpovídající výměře 90%, resp. 10% výměry. Navrhují proto, aby uvedené smlouvy o budoucích smlouvách kupních byly konkretizovány na pozemky, které byly obci vydány. Konkrétní oddělení částí těchto pozemků by bylo po dohodě provedeno v následujícím období. Přílohu č. 21 tvoří vztahové diagramy zpracované policejním orgánem, dokladující majetkovou či jinou účast různých osob vystupujících v tomto řízení (obžalovaný, Ing. K., Ing. K., Ing. H., Ing. K., Jiří K., Ing. V. a další) v různých společnostech, resp. vztah mezi těmito společnostmi. Přílohami č. 23 a 24 jsou dvě již zmíněné studie, které byly v řízení před soudem předloženy obhajobou - Analýza rozvoje obce Lipno nad Vltavou od počátku 90. let (zpracovatel INCOMA GfK s.r.o.) a Závěrečná zpráva projektu „Měření efektů cestovního ruchu v obci Lipno nad Vltavou“ (zpracovatel Vysoká škola hotelová v Praze 8, spol. s r.o.). Jako příloha č. 25 spisu byly označeny tři kusy velkoformátových fotografií, které byly soudu předloženy svědkem Ing. K. při hlavním líčení dne 13.11.2013. Tyto dokladují historický vývoj zástavby v Lipně nad Vltavou od 20. let dvacátého století do roku 2012. Přílohou č. 27 je územní studie Lipno – centrum (kompletní a definitivní verze, která byla předložena obhajobou v hlavním líčení dne 20.11.2013).

Soud zhodnotil provedené důkazy jednotlivé a zároveň v jejich logickém souhrnu. Dospěl přitom k závěru, že se obžalovaný dopustil jednání, které je psáno v obžalobě, tedy v tom smyslu, že jako starosta obce Lipno nad Vltavou uzavřel jejím jménem se společností XXXXX a s Ing. M. K. v obžalobě uvedené smlouvy a na jejich základě došlo k převodu předmětných pozemků. Nebylo však prokázáno, že by obžalovaný postupoval v rozporu se zákonem, resp. že by se ve vztahu k majetku obce nechoval jako řádný hospodář. Jeho jednání nenaplnňuje znaky žalovaných ani žádných jiných trestných činů. Z toho důvodu byl zproštěn obžaloby za použití ustanovení § 226 písm. b) trestního řádu.

Po provedeném dokazování lze diskutovat nebo spekulovat, zda obžalovaný mohl za dané situace udělat něco jinak a lépe. Lze mít jisté pochybnosti, zda se XXXXX, resp. Dr. K. a Ing. K. o plánované transakci obce dověděli skutečně jen z úřední desky. I kdyby však obžalovaný oslovil tyto osoby přímo, tj. upozornil je, co obec chystá a zda by neměli zájem se zúčastnit, reagovat na zveřejněný záměr obce, nebylo by to nic nezákonného a dokonce ani nesprávného či nelogického. Obžalovaný by se zkrátka za dané situace rozhodl oslovit osoby, kterým důvěřoval a s nimiž obec již léta spolupracovala, u nichž mohl předpokládat, že v kooperaci s nimi se v relativně krátkém čase, kterým byl výrazně limitován (podrobněji viz níže), podaří realizovat kýžený postup a získat pro obec důležité pozemky.

Již na tomto místě je třeba zdůraznit zásadní skutečnost, a to že obžalovaný v této věci není stíhán za to, že by neudělal něco, co jako řádný hospodář obce udělat měl. Není žalován ani za to, že něco udělal a bylo to špatně. Je žalován za to, že něco udělal, bylo to dobře, ale

mohl to udělat (možná, teoreticky) ještě lépe a výsledek, který je pro obec už tak velmi pozitivní, mohl být (možná, teoreticky) ještě lepší. Podle přesvědčení soudu není důvod pochybovat o tom, že primárním motivem obžalovaného bylo zajistit rozvoj obce, kterou už dvacet let úspěšně vede, nikoliv jí naopak způsobit škodu na úkor jiných či sebe sama. Na motivaci obžalovaného je třeba pohlížet v kontextu celého období jeho působení na postu starosty obce Lipno. Pokud by se tehdy v roce 2005 rozhodl, že neudělá nic, nepokusí se pozemky pro obec získat, nedošlo by k nyní žalovanému jednání a rozhodně by dnes nebyl trestně stíhán. Obec by však za takové situace neměla nic a její další rozvoj ve srovnatelném rozsahu, jak probíhá dnes, by byl navždy vyloučen. Pokud se obžalovaný naopak rozhodl transakci provést, obec se objektivně dál rychle rozvíjí a realizuje se celá řada projektů.

Aniž by obec do akce investovala jedinou korunu ze svého, aniž by prakticky cokoli riskovala a cokoli vynaložila, získala k dnešnímu dni do svého majetku rozsáhlé pozemky o výměře přesahující 20000 m² a v hodnotě převyšující 4.000.000,- Kč. Zároveň vše nasvědčuje tomu, že v blízké budoucnosti stejným způsobem získá majetek další (zřejmě ještě dvakrát tolik). Zároveň se obec rozvíjí a dále může rozvíjet zamýšleným způsobem. Za takové situace je již na první pohled obtížné uvažovat o tom, že obci vznikla nějaká škoda, že ji obžalovaný svým špatným hospodařením poškodil. Pro posouzení věci je však důležité i to, že výběr smluvního partnera obce (soukromého investora) a stanovení podmínek celé transakce neskončilo jen autoritativním rozhodnutím starosty. Veškeré záměry a jednotlivé kroky související s touto věcí byly vždy schváleny rozhodnutím zastupitelstva obce. Ke schválení došlo vždy bez jakýchkoli výhrad, rozhodnutí zastupitelů byla jednomyslná. Záměr obce získat pozemky a následně je prodat, záměr za tím účelem získat restituční nároky a uplatnit je vůči státu, resp. i všechny další navazující kroky byly předepsaným způsobem zveřejněny (na úřední desce obce a později i na elektronické úřední desce, tedy na webových stránkách). Na řádně zveřejněný záměr nereagoval nikdo jiný, než společnost XXXXX. Za celou dobu od roku 2005 do roku 2008, přestože byla postupně zveřejněna v této souvislosti řada záměrů a řada rozhodnutí zastupitelstva obce, schvalující jednotlivé dílčí kroky a dokonce ani později (dodnes) se neozval žádný jiný konkrétní subjekt, s konkrétní nabídkou, která by umožnila reálně (nikoli jen čistě hypoteticky) uzavřít, že prodej mohl být uskutečněn pro obec výhodněji. Ačkoli již od jara 2005 byla mezi obcí a XXXXX uzavřena smlouva o smlouvě budoucí, kterou byly obě strany vázány, obec znovu ještě v prosinci 2007, tedy před samotným uzavřením kupní smlouvy, veřejně oznámila záměr předmětné pozemky prodat (usnesení zastupitelstva ze dne 5.12.2007 č. 19/2007, které bylo zveřejněno na úřední desce i webu od 6.12. do 21.12.2007). Ani tehdy se žádný jiný zájemce nepřihlásil. Prakticky totéž lze konstatovat i u bodu II/ obžaloby – směna pozemků. Také zde byl záměr obce směnít pozemky řádně zveřejněn, stejně tak i následné rozhodnutí zastupitelstva obce, kterým bylo schváleno uzavření konkrétní směnné smlouvy mezi obcí a Ing. K.. V tomto případě navíc ze znaleckého posudku ústavu BDO Appraisal services – Znalecký ústav s.r.o. vyplývá, že směna pozemků nebyla ani z ekonomického hlediska pro obec nevýhodná, neboť tržní hodnota směňovaných pozemků byla srovnatelná (obvyklá cena pozemků před směnou v majetku Ing. K. byla dokonce stanovena o něco málo výše než hodnota pozemků před směnou v majetku obce). Souhrnně ve vztahu k oběma bodům obžaloby lze konstatovat, že zveřejnění jednotlivých záměrů a kroků obce bylo provedeno tak, jak podle zákona provedeno být mělo. Vše bylo řádně projednáno a odsouhlaseno zastupitelstvem.

Trestní odpovědnost obžalovaného je za dané situace dovozována vlastně jen z toho, že celá transakce mohla být provedena za podmínek pro obec snad ještě lepších, výhodnějších. Je možné namítnout, že si obec mohla v dané chvíli před zahájením celé akce nechat zpracovat nějaké odborné analýzy, posudky, že mohla svého smluvního partnera

(potenciální investora) hledat intenzivněji, například prostřednictvím inzerce v hromadných sdělovacích prostředcích a podobně. Na druhé straně je však třeba upozornit, že žádný takový postup zákon obci neukládá. Navíc je třeba mít na zřeteli i to, že obec (resp. obžalovaný) jednali tehdy v roce 2005 pod značným časovým tlakem. Obec byla silně limitována datem 31.12.2005, kdy nastala tzv. restituční tečka. Pokud by se bývalo do uvedeného data nepodařilo nakoupené restituční pohledávky uplatnit a pozemky od státu získat, v následujícím období by to již nebylo možné a obec by na celé transakci výraznětratila. Znamenalo by to totiž, že v roce 2005 nakoupila restituční pohledávky v nominální hodnotě téměř 2,5 miliónu korun, avšak za tržní cenu, která byla ve skutečnosti zhruba dvojnásobná. Je tedy velmi dobře možné, že pokud by k tomuto došlo, byl by obžalovaný trestně stíhán pro špatné hospodaření s majetkem obce již tehdy. O tom, jak velkou roli hrál čas, nejlépe svědčí skutečnost, že všechny potřebné kroky se podařilo realizovat, poslední potřebné souhlasy ministerstva zemědělství opatřit a poslední potřebné smlouvy uzavřít až ve dnech 27. až 29.12.2005, tedy pouhé dva dny před zmíněnou restituční tečkou. Je tedy jasné, že každé, třeba i jen sebemenší, časové prodloužení by za dané situace mělo výrazné negativní a nevratné následky.

Při posuzování otázky, zda sjednaná kupní cena za pozemky byla příliš nízká, zda mohlo být dosaženo ceny vyšší, je třeba zohlednit nejen samotnou výši dojednané kupní ceny uvedenou v kupní smlouvě, ale i řadu dalších souvisejících skutečností. Prakticky současně se smlouvou kupní byla uzavřena smlouva darovací, podle níž společnost XXXXX darovala obci částku 5.000.000,- Kč (tato smlouva je dosud řádně plněna) a dále pak byla uzavřena smlouva o budoucí smlouvě darovací, na jejímž základě je obec oprávněna po nových vlastnících pozemků požadovat vrácení kterékoli části předmětných pozemků, které budou podle územního plánu, resp. konkrétní územní studie třeba pro veřejná prostranství. Bez výhrad lze akceptovat vysvětlení obžalovaného a některých svědků, proč v době uzavření uvedených smluv nemohly být konkretizovány jednotlivé části pozemků, které by měly obci zůstat. Proto také bylo ustoupeno od původního záměru přesně rozdělit výměru pozemků – 10% pro obec a 90% pro XXXXX. To, které části předmětných pozemků budou využity na veřejná prostranství, tj. které bude obec žádat darovat zpět, se ukazuje až postupně při realizaci jednotlivých projektů, po zpracování jednotlivých studií v určité části území. Obžalobou bylo namítáno, že si obec v prosinci 2007 neponechala ve svém vlastnictví ani 10% předmětných pozemků, jak bylo ujednáno ve smlouvách o smlouvě budoucí. Bylo však prokázáno, že namísto toho je na základě zmíněné smlouvy o budoucí smlouvě darovací nyní v postavení ještě výhodnějším. V této smlouvě totiž není stanoven žádný maximální limit (%) pozemků, které může žádat zpět a již v této chvíli je zřejmé, že do svého vlastnictví získá podstatně více, než původně uvažovaných 10% celkové výměry. Faktem je, že v kupních smlouvách, kterými XXXXX prodala předmětné pozemky dále Ing. K. a dalším čtyřem fyzickým osobám, nebyl závazek zpětného daru výslovně uveden. Dodatečně však byl zpracován dodatek smlouvy mezi XXXXX a Ing. K., který tak k závazku XXXXX přistoupil. Tvzení obžaloby, že jde pravděpodobně o dodatek antidatovaný, neboť byl předložen až v řízení před soudem, není ničím podloženo. Navíc svědek Ing. K. již v přípravném řízení ve svém vysvětlení na policii vyjadřoval přesvědčení, že tato povinnost zpětného daru byla nějak zachycena i v písemné formě. Každopádně je však objektivně průkazné, že ze strany všech nových vlastníků pozemků je povinnost darovat obci zpět části pozemků potřebné pro veřejná prostranství beze zbytku plněna. Z výsledku všech svědků i obžalovaného vyplynulo, že za celou dobu nikdy nedošlo ani k jedinému případu, že by obec žádala vrácení nějaké konkrétní části pozemku a nebylo jí vyhověno. Naopak, k dnešnímu dni má převedeno zpět do svého vlastnictví již zhruba 7% celkové výměry předmětných pozemků, což představuje více než 20000 m². Na základě rozpracovaných studií a geometrických plánů, resp. studií

připravovaných budou další zpětné dary následovat. Není tak vůbec vyloučeno, že rozsah tzv. zpětného daru může nakonec dosáhnout jedné čtvrtiny celkové výměry pozemků nebo i více. Je samozřejmě otázkou, zda by takovýto velmi rozsáhlý závazek převzal a beze zbytku plnil i jiný potenciální zájemce, pokud by se jej snad podařilo obci v roce 2005 najít, resp. jak by se takový závazek promítl do jím potenciálně nabízené kupní ceny.

Při posuzování přiměřenosti kupní ceny je třeba brát v úvahu, že tato byla stanovena již na jaře 2005 a nikoli až v prosinci 2007. Na začátku roku 2005 přitom vůbec nebylo jasné, zda se obci podaří pozemky od státu získat a pokud ano - jaké pozemky to budou, kde a o jaké rozloze. Celý smluvní vztah mezi obcí a společností XXXXX byl nastaven tak, že obec nebude do transakce investovat vůbec nic a neponese také žádná rizika. Jestliže na druhé straně stojí podnikatelský subjekt, který tato rizika plně přebírá a předem poskytuje obci peníze, není nic neobvyklého, že tak činí s vidinou určitého zisku. Zda bylo rozhodnutí obžalovaného, jak ve věci postupovat, správné, je třeba hodnotit ve světle situace, která zde byla na začátku roku 2005, nikoli podle stavu v době nynějšího rozhodování, kdy už se ví, jaké restituční nároky se nakonec podařilo nakoupit, že se je nakonec podařilo téměř všechny uplatnit, jaké konkrétní pozemky se podařilo získat, v jaké podobě byl nakonec schválen nový územní plán obce, tedy co je možné na předmětných pozemcích vybudovat. Jedním ze zásadních argumentů obžaloby bylo, že obžalovaný prodal předmětné pozemky za určitou cenu s vědomím, že tyto budou mít podle nového územního plánu jiné využití a jejich cena výrazně stoupne. Znovu je však třeba důrazně připomenout, že výše kupní ceny byla pevně stanovena prakticky již v první smlouvě o smlouvě budoucí z dubna 2005. V této době ovšem žádný nový územní plán ještě neexistoval, bylo pouze rozhodováno o zadání jeho zpracování. Nebylo tedy vůbec jisté, jestli nějaký nový územní plán bude a pokud ano, kdy a v jaké podobě. Nebylo vůbec zřejmé, jak se dotkne předmětných pozemků, když se zároveň ani nevědělo, jaké pozemky obec od státu získá. V dubnu 2005 navíc obžalovaný musel vědět, že nový územní plán bude schvalován, pokud vůbec, až po říjnu 2006, tedy až po dalších volbách do obecního zastupitelstva. Přitom samozřejmě nemohl s jistotou počítat, že bude znovu jeho členem, že bude i v následujícím volebním období vykonávat funkci starosty, tedy že bude schopen podstatným způsobem ovlivňovat dění v přípravě onoho nového územního plánu.

Je evidentní, že obžaloba a její odůvodnění se soustředily prakticky jen na odůvodnění možných prodejních cen pozemků, tedy za kolik by je bylo možné prodat a jaký zisk by tak bylo možné pro obec pořídit (nemluvě o tom, že tyto závěry vycházely ze zcela nepoužitelného posudku Ing. Jiřího Ceé). Podle názoru soudu však lze akceptovat argumenty obhajoby, že kritériem č. 1 pro obec, která není podnikatelským subjektem, nebyla maximální prodejní cena pozemků, ale vůbec to, aby se pozemky potřebné pro rozvoj obce podařilo získat, aby pak na nich bylo vybudováno to, co obec zamýšlí a co je pro ni potřebné a, aby dále měla možnost ovlivnit jejich využití. Nejen z výpovědi obžalovaného, ale i více svědků a listinných důkazů je jasné, že primárním cílem obžalovaného bylo pro obec získat pozemky zajišťující trvalý veřejný přístup k jezeru, dále pak pozemky pro dobudování centra obce a pozemky pro její spojení s osadou Slupečná. Je zjevné, že tyto cíle se zčásti již podařilo naplnit a zčásti ještě naplněny budou. Na části pozemků získaných zpětným darem již byla realizována stavba cyklostezky, na dalších má být vybudována druhá část náměstí a promenáda k molu, na jiných má být realizováno co možná nejkratší propojení Lipna s osadou Slupečná. Při posuzování otázky, zda obci vznikla nějaká škoda, nebo je zde naopak „zisk“, nelze vycházet jen z výše kupní ceny pozemků. Primárním úkolem obce není generovat zisk, provozovat podnikatelskou činnost, získávat pozemky co nejlevněji a co nejdráž je prodávat, nýbrž zajistit jejich co nejúčelnější využití ke zvýšení kvality života v obci a k jejímu rozvoji.

Soud pečlivě zkoumal i tu část obhajoby obžalovaného, v níž zdůrazňoval, jak moc důležité pro obec bylo, aby do celé transakce nemusela nic investovat a nenesla žádná rizika. Poukazoval na to, že v té době neměla obec dostatek finančních prostředků. Opatřené listinné důkazy tomuto skutečně odpovídají (viz č.l. 2234 a násl. a doklady založené v příloze č. 22). Je jasné, že finanční situace obce v inkriminovaném období let 2003 až 2005 nebyla vůbec ideální. Během roku 2004 se v účetnictví opakovaně objevují půjčky, které obci poskytovaly různé osoby (včetně samotného obžalovaného) „na překlenutí tíživé finanční situace“. Ke dni 31.12.2004 činily nesplacené zůstatky půjček a úvěrů obce zhruba 11,3 miliónů korun, o rok později zhruba 7 miliónů korun. Za dané situace je tedy krok vedení obce, který nepovede k jejímu dalšímu zadlužování, navíc při nejistém výsledku celého projektu, logický.

Z výpovědi obžalovaného, svědků Dr. K. a Ing. K. vyplývá, že jedním z hlavních důvodů zapojení XXXXX do této transakce byla snaha získat do svého vlastnictví pozemky sjezdovek lyžařského areálu Kramolín (provozované její dceřinou společností Lipno servis). Tato skutečnost pak vyplývá i z výpovědi svědkyně Ing. D. P. a z grafické přílohy, kterou obec připojila ke své žádosti o vydání náhradních pozemků adresované Lesům ČR. Pozemky, které nakonec stát reálně vydal, tvořily pouze malou část z těch, které obec původně požadovala. Z pozemků v oblasti lyžařského areálu přitom nebyl vydán ani jediný. Znamená to tedy, že XXXXX svého primárního cíle nedosáhla, což skutečně mohlo být důvodem k tomu, aby získané pozemky nadále nedržela ve svém vlastnictví, ale převedla je na jiné osoby.

Nelze než ještě jednou zopakovat, že těžko hovořit o způsobení škody obci a o špatném hospodaření obžalovaného jako starosty, pokud realizoval předmětnou transakci. Ta byla ze strany obce zcela bez rizik, bez vynaložení jediné koruny nákladů, přitom již v současné chvíli obec získala do svého vlastnictví pozemky o výměře převyšující 20000 m² a hodnotě převyšující 4.000.000,- Kč. Navíc je reálný předpoklad, že v blízké budoucnosti získá ještě o mnoho více. Kromě toho samozřejmě pokračující práce na přípravě jednotlivých projektů, které mají být na daných pozemcích realizovány, tedy pozemky budou využity tak, jak obec zamýšlí, budou sloužit k jejímu rozvoji. Pokud tohoto obžalovaný dosáhl, vše po schválení ze strany zastupitelstva obce, všechny záměry obce a jednotlivé dílčí kroky byly předepsaným způsobem zveřejněny, pak podle přesvědčení soudu nelze jednání obžalovaného kriminalizovat jen s obecným a hypotetickým odkazem na to, že mohl *možná* postupovat ještě lépe, *možná* se mu mohlo podařit získat jiného investora, který by za pozemky *možná* nabídl vyšší cenu, *možná* by převzal i podobný široce pojatý závazek zpětných darů částí pozemků (jako převzala XXXXX) a *možná* by tento závazek plnil stejně řádně, jako současní vlastníci pozemků. Také je ale velmi dobře možné, že ani tak by se žádný jiný investor, žádný jiný zájemce nenašel. Za této situace tedy nelze uzavřít, že by obžalovaný porušil, byť jen z nedbalosti, povinnost řádně spravovat majetek obce a hospodařit s ním. Jinak řečeno, na základě provedeného dokazování nebylo nade vší pochybnost prokázáno, že by obžalovaný byl schopen v dané chvíli a za dané situace, při zohlednění všech aktuálně existujících okolností, dosáhnout stejného výsledku jiným a pro obec výhodnějším způsobem (postupem), spoluprací s jiným subjektem než je společnost XXXXX, resp. vlastními silami obce. Nebylo prokázáno, že by bylo reálně možné předmětné pozemky prodat cenu mnohonásobně vyšší, jak tvrdí obžaloba.

Nad rámec výše uvedeného (již pouze na doplnění) lze uvést následující. Již během přípravného řízení se ukazovalo, že na základě opatřených důkazů nebude možné u obžalovaného dovozovat (prokázat) úmyslnou formu zavinění. Je naprosto nereálné, aby se v obžalobě popsaného jednání dopustil pouze proto, aby zajistil neoprávněný majetkový

prospěch někomu jinému, a to na úkor obce, kterou dlouhá léta vede, avšak nikoli zároveň v úmyslu opatřit neoprávněný majetkový prospěch sobě. Vůbec není třeba pochybovat o tom, že policie pečlivě zkoumala eventuální obohacení obžalovaného v souvislosti s řešeným jednáním a že se k tomuto snažila opatřovat důkazy. Nebylo však zjištěno vůbec nic (žádné konkrétní skutečnosti a dokonce ani indicie), nebyly zajištěny žádné důkazy, které by mohly nasvědčovat tomu, že se obžalovaný či jeho rodinní příslušníci nebo jiné osoby jemu blízké obohatily. Obžalobou je Ing. Z. viněn pouze z toho, že způsobil škodu obci, že opatřil neoprávněný majetkový prospěch třetí osobě, nikoli však z toho, že se obohatil sám.

Stejně tak je zřejmé, že skutek popsany v obžalobě v žádném případě nemůže být kvalifikován podle ustanovení § 158 trestního zákona, tedy jako trestný čin zneužívání pravomoci veřejného činitele. Toto zákonné ustanovení dopadá na zcela odlišné případy, než je projednáván v této věci. Pod pojmem „vykonává pravomoc způsobem odporujícím zákonu“ je třeba rozumět situace, kdy veřejný činitel rozhoduje o právech a povinnostech třetích osob, resp. svým postupem a výkonem své pravomoci do jejich práv či povinností zasahuje a ovlivňuje je. V tomto případě však výkon pravomoci starosty spočíval výlučně v tom, že činil určité kroky a jménem obce uzavíral určité smlouvy, čímž však nedocházelo k ovlivnění práv a povinností třetích osob, pouze k přesunu majetku obce, resp. nakládání s ním. Za veřejného činitele ve smyslu ustanovení 89 odst. 9 trestního zákona je sice považován i odpovědný pracovník orgánu samosprávy, avšak pouze tehdy, pokud se podílí na plnění úkolů společnosti a státu a používá přitom pravomoci, která mu byla v rámci odpovědnosti svěřena. Vždy tedy musí jít o plnění úkolů, které mají širší společenský dosah. V pojmu výkonu pravomoci je vždy obsažen prvek rozhodování, resp. prvek moci. To v daném případě splněno není.

V adhezním řízení uplatnila řádně a včas nárok na náhradu škody poškozená Obec Lipno nad Vltavou. Prostřednictvím ustanoveného opatrovníka navrhla, aby v případě odsuzujícího rozsudku byla obžalovanému uložena povinnost zaplatit jí na náhradě škody částku 122.451.572,- Kč. Vzhledem k tomu, že obžalovaný Ing. Z. Z. byl obžaloby zproštěn, nepřichází do úvahy jiné rozhodnutí, než že se poškozená podle § 229 odst. 3 trestního řádu odkazuje s uplatněným nárokem na náhradu škody na řízení ve věcech občanskoprávních.

P o u ě n í : Proti tomuto rozsudku lze podat odvolání a to ve lhůtě 8 dnů ode dne doručení písemného vyhotovení rozsudku, když odvolání se podává ke Krajskému soudu v Českých Budějovicích prostřednictvím soudu podepsaného, a to ve trojím vyhotovení. Státní zástupce může rozsudek napadnout pro nesprávnost kteréhokoli výroku rozsudku, a to ve prospěch i v neprospěch obžalovaného. Obžalovaný může rozsudek napadnout odvoláním, pokud jde o výrok, který se ho přímo dotýká, v jeho prospěch tak mohou učinit rovněž příbuzní v pokolení přímém, sourozenci, osvojenec, osvojitel, manžel či druh. Ve prospěch mladistvého obžalovaného může odvolání podat samostatně i orgán pověřený péčí o mládež. Poškozený, který se připojil k trestnímu řízení s nárokem na náhradu škody, může rozsudek napadat pokud jde o výrok o náhradě škody. Osoby oprávněné rozsudek napadat pro nesprávnost některého jeho výroku jej mohou napadat také proto, že takový výrok učiněn nebyl, jakož i pro vady řízení, které předcházelo vyhlášení rozsudku, jestliže tyto vady byly způsobitelné přivodit, že některý z výroku rozsudku je nesprávný, nebo že chybí. Odvolání musí být ve shora uvedené lhůtě odůvodněno tak, aby bylo patrné, v kterých

výrocích je rozsudek napadán, jaké vady jsou vytýkány rozsudku nebo řízení, které rozsudku předcházelo. Odvolání lze opřít o nové skutečnosti a důkazy. Odvolání nemůže podat ten, kdo se jej vzdal.

V Českém Krumlově dne 8.1.2014

JUDr. Ondřej Círek, v. r.
předseda senátu

Za správnost vyhotovení:
Jana Jelínková

Toto rozhodnutí ze dne 8.1.2014 č.j. 10T 104/2013-2672 nabylo právní moci dne 21.5.2014, a to ve spojení s usnesením Krajského soudu v Českých Budějovicích ze dne 21.5.2014 č.j. 3To 128/2014-2751.

Připojení doložky provedla v Českém Krumlově dne 22.9.2014 Markéta Novotná.