



MĚSTO PROSEČ

starosta

vyřizuje | Mgr. Kateřina Jetmarová
č. j. | 76/2022/PROS
telefon | +420 468 005 030
e-mail | jetmarova@prosec.cz
datum | 10.2.2022



Věc: Odpověď na žádost o poskytnutí informace

(ve smyslu § 13 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím)

Požadované dokumenty naleznete jako přílohu tohoto dokumentu.

Ing. Jan Macháček
starosta

adresa

Město Proseč
náměstí Dr. Tošovského 18
539 44 Proseč

kontakty

tel.: +420 468 005 026
fax: +420 469 321 327
www.prosec.cz

účetní údaje

IČO: 00270741
Bankovní spojení: Česká spořitelna a.s.
č. ú. 1141642319/0800



propustků , podzemní
retenční nádrže,
sadových úprav,
zmenšení rozsahu
komunikací - jen zemní
práce a šterkodrtě, veř.
osvětlení

bez retenčních nádrží,
propustků , podzemní
retenční nádrže,
sadových úprav,
zmenšení rozsahu
komunikací, veř. osvětlení

bez retenčních nádrží,
propustků a sadových
úprav

Rekapitulace stavebních objektů a provozních souborů

Číslo a název objektu / provozního souboru	Počet	ROZPOČET CENÍK		NABÍDKA KOMPLET		VARIANTA A BEZ STAVEBNÍCH OBJEKTŮ		VARIANTA B BEZ STAVEBNÍCH OBJEKTŮ		VARIANTA C BEZ STAVEBNÍCH OBJEKTŮ	
		Cena		Cena		Cena		Cena		Cena	
Ostatní a vedlejší náklady											
SO 000											
SO 00-100	1,00	145 000		119 000		119 000		119 000		119 000	
SO 00-301-307	1,00	987 540		616 940		616 940		616 940		616 940	
				5 000		5 000		5 000		5 000	
Stavební objekt											
SO 101-1	1,00	16 721 847		13 881 858		13 881 858		9 948 293		5 058 106	
SO 101-2		285 619		225 786		0		0		0	
SO 101-3		36 099		33 667		33 667		33 667		33 667	
SO 301	1,00	5 353 391		4 158 344		4 158 344		4 158 344		4 158 344	
SO 302	1,00	1 057 204		835 019		835 019		835 019		835 019	
SO 303	1,00	15 130 631		11 257 644		11 257 644		10 129 265		10 129 265	
SO 304	1,00	2 427 570		1 863 409		1 863 409		1 863 409		1 863 409	
SO 305	1,00	8 417 925		6 794 775		6 794 775		6 794 775		6 794 775	
SO 306	1,00	1 872 826		1 462 471		1 462 471		1 462 471		1 462 471	
SO 307	1,00	1 809 051		1 477 938		0		0		0	
SO 308	1,00	996 606		858 758		0		0		0	
SO 401	1,00	1 576 848		1 690 087		1 690 087		986 438		986 438	
SO 501	1,00	1 885 213		1 951 381		1 951 381		1 951 381		1 951 381	
SO 801	1,00	913 885		668 756		0		0		0	
SO 901	1,00	1 250 817		1 018 877		1 018 877		1 018 877		1 018 877	
Celkem za stavbu		60 868 073		48 919 708		45 688 470		39 922 877		35 032 690	

Rekapitulace DPH		Cena		Cena		Cena		Cena	
Základ pro DPH	15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
DPH	15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Základ pro DPH	21	60 868 073,30	48 919 708,27	45 688 470,27	39 922 876,92	35 032 689,92	35 032 689,92	35 032 689,92	35 032 689,92
DPH	21	12 782 295,39	10 273 138,74	9 594 578,76	8 383 804,15	7 356 864,88	7 356 864,88	7 356 864,88	7 356 864,88
Celkem za stavbu s DPH		73 650 368,69	59 192 847,01	55 283 049,03	48 306 681,07	42 389 554,80	42 389 554,80	42 389 554,80	42 389 554,80

Informace k investiční akci – TI lokalita Vyhlídka

- Stavební povolení – vydáno celkem 6 stavebních povolení
- Rozpočtovaná cena celého projektu **60 868 073,00 Kč** bez DPH
- Veřejná zakázka na výběr zhotovitele 30. 9. 2021 – 9. 11. 2021
- 2 uchazeči – sdružení firem
- Vítěz „**Sdružení po Proseč – Vyhlídka**“ (KVIS Pardubice, PP-GROUP.cz, INSTAV Hlinsko) s cenou **48 919 708,27 Kč** bez DPH
- Podpis smlouvy je možný až 22. 12. 2021 po uplynutí lhůty pro odvolání
- V rámci TI byla podána žádost o dotaci MMR na zasíťování 39 stavebních parcel, v případě vyhovění žádosti získá město dotaci ve výši **5 850 000,00 Kč**
- Za prodej 39 stavebních parcel získá město **16 849 800,00 Kč**
- Rozdíl v celkových nákladech bude nutné řešit prodejem stavebních parcel pro 3 bytové domy a přijetím dlouhodobého úvěru s kterým počítá již rozpočtové provizorium města Proseč na rok 2022 a bude s ním počítat i připravovaný rozpočet města Proseč na rok 2022.
- Město si nechalo zpracovat právní postup od Mgr. Jany Zwyrtek Hamplové z důvodu objektivní změny termínů a zpřísněných podmínek města s ohledem na zachování kupní ceny. Součástí postupu je návrh změny smluv formou dodatků, které bude nutné uzavřít se všemi budoucími kupujícími, a to v zájmu ochrany investice města. V rámci procesu bude nutné schválení potřebných usnesení RM, zveřejnění záměru na úřední desce a následně projednání a schválení uzavření dodatků v ZM.



(3.) + (5.)

JANA ZWYRTEK HAMPLOVÁ

advokátní kancelář pro samosprávu

Sídlo: Olomoucká 36, 78985 Mohelnice

Telefon: 583453026, 724882780 - sekretariát

E-mail: sekretariat@hamplova.cz

Datová schránka: u7pft7s

www.hamplova.cz

IČ: 43989667

DIČ: CZ 6555182480

ČAK: 3049

Město Proseč
k rukám pana starosty
Ing. Jana Macháčka

Mailem

Mohelnice 1.12.2021

Věc:

Stavební lokalita „Vyhlička“

- právní postup z důvodu objektivní změny termínů a zpřísněných podmínek města s ohledem na zachování kupní ceny

Vážený pane starosto,

na základě předběžné konzultace si dovoluji zaslat po důkladném zvážení následující právní metodiku dalšího postupu města, když motivace k navrženému je dvojí

- a) aby město Proseč mohlo splnit své smluvní závazky vůči budoucím vlastníkům stavebních parcel bez toho, že by mohl jejich vlastnictví někdy kdokoli zpochybnit, a oni současně nemohli zpochybnit smluvní podmínky města, které jsou v dnešní době již standardní.
- b) aby Město Proseč mohlo uzavřít dodatky ke smlouvám o smlouvách budoucích tak, aby jejich platnost nemohl v budoucnu kdokoli zpochybnit s ohledem na určitou odlišnost mezi v minulosti zveřejněným záměrem a aktuálním zněním smlouvy o smlouvě budoucí ve znění, které bude dodatkem sjednáno,

tedy aby mezi smluvními stranami Město Proseč a smluvní partner byla naprostá shoda, a současně město respektovalo zásadu transparentnosti vůči občanům a podmínku ve smyslu § 39, odst.1 zákona o obcích.

Jiným řešením by bylo celý proces zopakovat, což se mi nejeví správné s ohledem na již uzavřené smluvní závazky, protože by tím byla narušena právní jistota osob, které jsou dnes v pozici budoucích kupujících.

Navržený postup je tedy v tuto chvíli zdánlivě mírně náročnější, ale **poskytuje právní jistotu jak městu** (viz jeho představy o obsahu dodatku), a **současně budoucích kupujících**, kteří již právem s budoucí koupí počítají.

Naše kancelář poskytuje městu tuto právní metodiku, a následně vzorové znění dodatku/dodatků, které již město s budoucími kupujícími uzavře v rámci své agendy.

V případě, kdyby smluvní strana odmítla tento dodatek uzavřít, pak by město muselo od uzavřené budoucí kupní smlouvy ve stávajícím znění odstoupit, a pozemek nabídnout ke koupi klasickým způsobem jakémukoli dalšímu zájemci.

Návrh uzavřít dodatek je tedy motivován aktuální nemožností dříve dojednaného plnění města, a současně tuto situaci jeho uzavření poměrně nadstandardně řeší. Nad rámec město získává právní pojistky vzájemných plnění, které by však bez procesu zveřejnění na ÚřD mohly být v budoucnu sporné (AK zná tyto situace ze své četné soudní praxe).

Toto právní doporučení může město použít jako důvodovou zprávu k danému právnímu jednání a rozhodování zastupitelstva.

A. AKTUÁLNÍ PRÁVNÍ STAV

- Město v minulosti zveřejnilo záměr odprodat stavební pozemky, a dospělo do fáze uzavření smluv o budoucích kupních smlouvách
- Termíny uvedené ve smlouvě však dnes není schopno splnit, protože v Covid období došlo ke zpoždění projekčních prací o více než 9 měsíců, a tím i k posunu realizace akce
- Ceny za m2 byly stanoveny ještě v roce 2019 na základě předpokladů projekce a parcely se měly přes investice téměř zaplatit (resp. investice se měly téměř vrátit)
- Zpracováním další dokumentace a z důvodu změn cen na trhu (materiál a stavební práce) budou náklady města vyšší, a tím budou pozemky za ceny v budoucích kupních smlouvách prodávány se ztrátou; město má obavy, aby to v budoucnu nebylo vytknuto v oblasti spravování městského majetku

- Město nyní vysoutěžilo zhotovitele, nejnižší nabídková cena byla 49 mil. Kč bez DPH, předpoklad projekce byl 30-35 mil. Kč bez DPH, tedy je zde skutečně výrazný rozdíl
- Termín zahájení prací plánuje Město 12/2021 až 09/2022, a kolaudace za obvyklého běhu věcí v termínu 10/2022
- Na akci není čerpána zatím žádná dotace

B. AKTUÁLNÍ POŽADOVANÝ OBSAH SMLUVNÍHO VZTAHU S KUPUJÍCÍM ZE STRANY MĚSTA

- a) Město chce zachovat přes navýšení ceny investice kupní cenu, protože to považuje za jednání v souladu s dobrými mravy vůči budoucím kupujícím
- b) Při zachování ceny chce ale město zapracovat právní pojistky, aby se pozemky, de facto dotované městem nestaly jen formou investice či spekulace s následným prodejem; návrh ponechá na úvaze advokátní kanceláře
- c) Pokud by došlo k následnému prodeji v určité době, žádá město zakotvit povinnost doplatku kupní ceny na 2300 Kč/m² včetně DPH
- d) Dodatek ke stávající smlouvě by měl řešit také prodloužení termínu, kdy město vybuduje, zkolauduje a předá zasíťované pozemky k výstavbě
- e) Vzhledem ke stávající situaci a změnám ve smlouvě i na trhu stavebních prací a cen materiálu je město ochotno přistoupit na prodloužení termínu, do kdy mají kupující postavit a zkolaudovat RD, a to do 5 let, když původně byly sjednány 4 roky
- f) Město se nebrání dalším návrhům AK na zdokonalení smluvního vztahu mezi městem a budoucími kupujícími

C. OSTATNÍ

Město bere na vědomí situaci, kdy by druhá strana nepřistoupila na uzavření navrženého dodatku, a fakt, že pak není situace právně řešitelná, a muselo by od dané budoucí kupní smlouvy odstoupit, a pozemek znovu prodat.

Pokud se jedná o dodatek, pak doporučuji městu, aby postupovalo následovně:

- a) Rada aby schválila zveřejnění záměru tento dodatek uzavřít
- b) Tento záměr byl zveřejněn na úřední desce města po dobu 15+2 dny (pro zachování přesného zveřejnění 15 dnů – praktikujeme to takto trvale, protože v soudní praxi se někdy dokládaly i hodiny zveřejnění ten den, zda to bylo 24)

- c) Následně byly uzavřeny dodatky, když dodatek by byl uzavřen tak, že by jeho součástí bylo zcela nové aktuální znění smlouvy o smlouvě budoucí, kterou by zpracovala naše kancelář ve formě vzoru, a město by pak podle něj uzavřelo všechny další dodatky.

AK tedy účtuje tuto metodiku a vzorovou smlouvu/smlouvy plus usnesení orgánů města.

V případě dotazů, **proč se zveřejňuje záměr uzavřít dodatek**, tak tyto důvody jsou dva:

1. Naplnění § 39, odst.1 i pro případ uzavření dodatku smlouvy, která tak bude mít částečně jiné znění, než byl kdysi původní záměr, aby měli občané možnost adresovat městu připomínky k tomuto postupu (je pravděpodobné, že tyto připomínky nebudou, ale musí být dána tato možnost)
2. Může dojít k doplnění smluv o nová ustanovení s ohledem na změnu právní a faktické situace, a nikdo nemůže napadnout jejich platnost, což je u tak zásadního kroku, jakým je převod vlastnictví k nemovitosti, velmi důležitý atribut do budoucích deseti let (pak je vlastnictví k nemovitosti vydržené v dobré víře); tato doba je příliš dlouhá na to, aby se v procesu uzavření konečného textu smlouvy cokoli podcenilo. Navrženým postupem bude proces následného uzavření kupních smluv bezvadný, a současně zachová práva stávajícím budoucím kupujícím.

Návrh textu záměru Města:

Město Proseč zveřejňuje

ve smyslu § 39, odst.1 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) záměr města uzavřít dodatky číslo 1 ke všem smlouvám o budoucích kupních smlouvách s těmito budoucími kupujícími:

pozemek parc. číslo	Budoucí kupující (jména a příjmení)
---------------------	-------------------------------------

DOPLNIT

a to tak, že předmětem dodatku budou tato právní ujednání:

1. Změna termínů uzavření kupní smlouvy a předání stavebního pozemku z důvodu objektivní změny situace na trhu a nemožnosti plnit dříve sjednané termíny, a to tak, že město se zaváže uzavřít kupní smlouvu a předat pozemek do 30 dnů ode dne kolaudace inženýrských sítí, nebude-li z důvodů hodných zřetele dohodnuto jinak

2. Kupující zřídí ve prospěch města na 10 let předkupní právo a výhradu zpětné koupě pro případ, že by chtěl s nabytým pozemkem jakkoli disponovat. Město bude moci tato práva uplatnit v dále uvedených případech, a alternativně využít navýšení kupní ceny.
3. Kupující se zaváže **získat do dvou let od nabytí vlastnického práva stavební povolení nebo tomu odpovídající listinu** podle stavebního zákona, a tu předloží městu; v případě, že se tak nestane, a to ani na výzvu města, může město od kupní smlouvy odstoupit, a pozemek se okamžikem doručení odstoupení nebo zákonnou fikcí doručení stane opět jeho vlastnictvím; v případě, že by to kupující neakceptoval, je toto právo vymahatelné soudně.
4. Kupující se zaváže **zkolaudovat stavbu RD do pěti let ode dne nabytí vlastnického práva**; v případě, že se tak nestane, bude mít město právo od kupní smlouvy odstoupit, a pozemek se okamžikem doručení odstoupení nebo zákonnou fikcí doručení stane opět jeho vlastnictvím; v případě, že by to kupující neakceptoval, je toto právo vymahatelné soudně.
5. Ve prospěch města bude zřízeno **předkupní právo ve spojitosti s výhradou zpětné koupě** na dobu 5 let.
6. Pro případ, že město nebude chtít odstoupit od kupní smlouvy v žádném z uvedených případů, **může alternativně namísto odstoupení uplatnit právo navýšení kupní ceny** na částku 2300,- Kč/m², kterou je kupující povinen doplatit do 30 dnů ode dne výzvy města, kterou bude toto navýšení kupní ceny uplatněno; navýšení kupní ceny je město oprávněno uplatnit jen jedenkrát.
7. Dále se ve smlouvě kupující zaváže/zaváže **neprodat, nedarovat, nevložit jako nepeněžitý vklad** pozemek bez souhlasu města jako původního vlastníka po dobu 10 let ode dne získání vlastnictví k němu třetím osobám (s výjimkou případného vyprádání SJM a převodu mezi rodiči a dětmi). V případě, že se tak stane, je město oprávněno uplatnit doplatek kupní ceny do celkové výše 2300,- Kč/m², nebude-li z důvodu hodných zřetele dohodnuto jinak, a nebylo-li navýšení kupní ceny již uplatněno.
8. V dodatku bude v zájmu určitosti sjednáno celé znění kupní smlouvy tak, jak bude po kolaudaci IS uzavřena.
9. Město jako prodávající **nemění kupní cenu**.

Důvodem zachování původně sjednané ceny, tj. prodej za cenu nižší, než je v místě a čase obvyklé, a v situaci, kdy je investice do IS vyšší, než následný příjem města

z kupní ceny, jsou tyto důležité zájmy města ve smyslu § 38, odst.1 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (odůvodnění ceny, která je nižší, než je v místě a čase obvyklé):

- a) Institut dobrých mravů v tom smyslu, že město má zájem, zachovat kupní cenu tak, jak bylo sjednáno v původním smluvním závazku
- b) Zájem města na výstavbě RD na svém území, což považuje za veřejný zájem ve smyslu péče o bydlení dle zákona o obcích (samostatná působnost)
- c) Rozvoj města vznikem nových stavebních obytných lokalit
- d) Podpora mladých rodin
- e) Zachování počtu občanů města, popř. zvýšení jejich počtu

10.Od uzavřené smlouvy se budou moci smluvní strany smluvně odchýlit pouze z důvodů hodných zřetele, které jsou povinny definovat.

Sjednané dodatky podléhají schválení zastupitelstvem města.

Případné připomínky k záměru města uzavřít dodatky následujícího obsahu mohou občané adresovat na adresu MÚ, a to do (dala bych 5 dnů od posledního dne zveřejnění)

VYSVĚTLENÍ:

- město je v každé budoucí situaci vždy v pozici rozhodujícího – buď odstoupí, tj. chce pozemek zpět, nebo nechce, a chce doplatek kupní ceny.
- její výši prosím zvážit
- vždy „může být dohodnuto jinak“ – to pro případ pár dnů zpoždění, sociálních důvodů apod. – opět to má město v rukou, neboť se na tom musí strany dohodnout, a nikdo to nemůže napadnout
- kvůli spekulaci je zde 10 let zákaz prodeje a jiné dispozice (až na dvě výjimky), nebo opět doplatek ceny
- předkupní právo s výhradou zpětné koupě má význam pro případ prázdného pozemku, tedy na dobu pěti let (když zkolauduje, už město jistě pozemek chtít nebude, muselo by hradit budovu – má zde ale sjednán zákaz prodeje, nebo doplatek kupní ceny na dobu dalších pěti let)

Tedy pokud bude kupující vše dodržovat, nic mu nehrozí, pokud by chtěl jednat spekulativně, nebo neplnit smlouvu, musí vědět, že přijdou dopady.

Tam, kde by to městu připadalo moc tvrdé, může se kdykoli dohodnout jinak, tj. např. v souladu s dobrými mravy – například nebude bránit převodu půl roku před uplynutím deset let apod.

Tento postup zákon o obcích neupravuje, vycházím z judikatury, kdy tato umožňuje i narovnání smluvního vztahu apod., za předpokladu zveřejnění, aby občané mohli vyjádřit názor, tedy ve své praxi využívám tohoto postupu i v těchto nestandardních případech, aby se nemusel celý proces opakovat – což by jinak musel.

Tento postup chrání jak zájmy kupujících (nemusí se o pozemky znovu ucházet, tak zájmy města, zejména pokud jde o aktuální výstavbu a výši kupní ceny.

V době zveřejnění záměru navrhuji, že bych připravila vzorové znění budoucí smlouvy, podle které by pak město uzavřelo všechny ostatní – pozor jen na SJM, výhradní vlastnictví a spoluvlastnictví.

V případě zájmu připravím všechny tři varianty.

S ohledem na poměrně složitější právní řešení si dovoluji za jeho navržení a zpracování pro schválení radou města účtovat 25.000,- Kč a DPH s tím, že příkládám ještě správné schvalovací usnesení následně do zastupitelstva.

Dále za zpracování návrhu dodatku smlouvy, jejíž součástí bude kompletní znění kupní smlouvy, kterou pak následně město využije po kolaudaci IS a uzavírání kupních smluv (bude je mít tedy vzorově připraveny), tedy bude to budoucí kupní smlouva a kupní smlouva v jednom, si dovolím naúčtovat 15.000,- Kč a DPH, ev. varianty pro různé formy vlastnictví (SJM, spoluvlastnictví fyzických osob) pak 2x 800,- Kč a DPH.

Věřím, že to celé pomůže bezchybné realizaci stavební akce, a poskytne všem zúčastněným patřičné právní jistoty.

Návrh usnesení rady města:

RM bere na vědomí

podklad „Stavební lokalita „Vyhlídka“ - právní postup z důvodu objektivní změny termínů a zpřísněných podmínek města s ohledem na zachování kupní ceny“, advokátky Mgr. Jany Zwyrtek Hamplové

RM schvaluje

postup města podle doporučení Mgr. Jany Zwyrtek Hamplové, advokátky, obsaženém v podkladu Stavební lokalita „Vyhlídka“ - právní postup z důvodu objektivní změny termínů a zpřísněných podmínek města s ohledem na zachování kupní ceny

RM města

schvaluje záměr města ve smyslu § 39, odst.1 zák.č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) záměr města uzavřít dodatky číslo 1 ke všem smlouvám o budoucích kupních smlouvách s těmito budoucími kupujícími:

pozemek parc. číslo Budoucí kupující (jména a příjmení)

ve znění doporučeném v podkladu „Stavební lokalita „Vyhlička“ - právní postup z důvodu objektivní změny termínů a zpřísněných podmínek města s ohledem na zachování kupní ceny“, s tím, že částka kupní ceny pro případ porušení smlouvy bude činit Kč/m2 *(to pro případ změny od navrženého podkladu)*.

Návrh následného usnesení zastupitelstva města

ZM schvaluje

uzavření dodatků č.1 ke smlouvám o budoucích kupních smlouvách o převodu vlastnického práva k pozemkům

parc.č. s budoucím kupujícím/budoucími kupujícími

doplnit

ve znění dle zveřejněného záměru schváleného radou města.

ZM schvaluje

odůvodnění zachování původně sjednaných kupních cen kupní důležitým zájmem města ve smyslu § 38, odst.1 zákona o obcích č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), kterým je

- a) Institut dobrých mravů v tom smyslu, že město má zájem, zachovat kupní cenu tak, jak bylo sjednáno v původním smluvním závazku
- b) Zájem města na výstavbě RD na svém území, což považuje za veřejný zájem ve smyslu péče o bydlení dle zákona o obcích (samostatná působnost)
- c) Rozvoj města vznikem nových stavebních obytných lokalit
- d) Podpora mladých rodin
- e) Zachování počtu občanů města, popř. zvýšení jejich počtu

ZM schvaluje

odstoupení města od uzavřených smluv o budoucích kupních smlouvách k pozemkům parcelní čísla*výčet všech parcel*..... pro případ, že budoucí kupující nepodepíší na výzvu města schválené znění Dodatku č. 1, a to pro nemožnost plnění dříve uzavřených smluv o smlouvách budoucích ve sjednaných termínech.

S úctou k Vaší práci

Mgr. Jana Zwyrtek Hamplová
advokátka