|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **MATERIÁL** | | číslo: |  |
| **pro zasedání** | | | |
| **Zastupitelstva města Prostějova konané dne 27.08.2018** | | | |
|  | | | |
| **Název materiálu:** | **Prominutí smluvní pokuty za prodlení s výstavbou rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice** | | |
|  |  | | |
| **Předkládá:** | Rada města Prostějova | | |
|  | Mgr. Jiří Pospíšil, náměstek primátorky, v. r. | | |
| **Návrh usnesení:** | | | |
|  | | | |

Zastupitelstvo města Prostějova

**varianta A:**

**s c h v a l u j e**

**prominutí smluvní pokuty ve výši 480.000 Kč za prodlení s výstavbou rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice (v současnosti označen jako pozemky p.č. 100/21 a st.p.č. 765, oba v k.ú. Krasice) vyplývající z ujednání čl. VI odst. 3 Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009.**

**varianta B:**

**n e s c h v a l u j e**

**prominutí smluvní pokuty ve výši 480.000 Kč za prodlení s výstavbou rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice (v současnosti označen jako pozemky p.č. 100/21 a st.p.č. 765, oba v k.ú. Krasice) vyplývající z ujednání čl. VI odst. 3 Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009.**

Důvodová zpráva:

Smlouvou kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018ze dne 02.04.2009 (dále též jen „Kupní smlouva“) prodalo město Prostějov do společného jmění manželů pozemek p.č. 100/21 o výměře 639 m2 v k.ú. Krasice za účelem výstavby rodinného domu. Tento pozemek se nachází u areálu nové nemocnice, na ulici Wichterlova. Nedílnou součástí uvedené Kupní smlouvy jako příloha č. 1 byla i kritéria, která stanovila základní podmínky pro umístění a vnější vzhled rodinného domu (podmínky prodeje pozemků včetně kritérií pro výstavbu rodinných domů v dané lokalitě byly schváleny usnesením Zastupitelstva města Prostějova č. 18212 dne 04.11.2008). V čl. VI odst. 1 Kupní smlouvy se kupující zavázali provést nejpozději do 3 let ode dne podpisu smlouvy oběma smluvními stranami, tj. do 02.04.2012, na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice výstavbu rodinného domu včetně souhlasu Stavebního úřadu Městského úřadu v Prostějově s jeho užíváním, a to za dodržení kritérií pro výstavbu rodinných domů uvedených v příloze č. 1 Kupní smlouvy. V čl. VI odst. 3 Kupní smlouvy se smluvní strany vzájemně dohodly, že v případě prodlení kupujících se splněním závazku uvedeného v odst. 1 zaplatí kupující prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč za každý měsíc prodlení a dle ujednání čl. VI. odst. 4 Kupní smlouvy je Statutární město Prostějov oprávněno v případě, že stavba rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice nebude v termínu do 02.04.2012 kupujícími vůbec zahájena, od Kupní smlouvy jednostranně odstoupit, přičemž odstoupením se kupní smlouva ruší od počátku.

Záležitost je řešena pod sp. zn. OSMM 304/2006.

Dne 30.11.2011 podali manželé Stavebnímu úřadu Městského úřadu Prostějov žádost o vydání rozhodnutí o umístění a provedení stavby rodinného domu. Následně ale bylo řízení v této záležitosti přerušeno z důvodu změny a doplnění projektové dokumentace. Pokračování řízení bylo oznámeno Stavebním úřadem dne 17.02.2012. V rámci pokračování tohoto řízení vznesl Odbor správy a údržby majetku města dne 13.03.2012 námitku k projektové dokumentaci a k prostorovému umístění navrženého rodinného domu. Důvodem pro podání námitky byla skutečnost, že dle projektové dokumentace měla být hloubka zástavby rodinného domu 27 m od uliční hranice parcely. V souladu s kritérii pro výstavbu rodinných domů přiložených k výše uvedené kupní smlouvě měla být ale maximální hloubka zástavby 21 m od uliční hranice parcely, tzn. že navržený rodinný dům tuto maximální hloubku přesahoval. Přestože manželům byla uvedená podmínka pro umístění rodinného domu známa, tak ji nerespektovali a nechali zpracovat projektovou dokumentaci v rozporu s touto podmínkou.

Ke vznesené námitce Odboru správy a údržby majetku města Stavební úřad ale nepřihlédl a vydal stavební povolení na výstavbu předmětného rodinného domu dle předložené projektové dokumentace. Vydané stavební povolení obdržel Odbor správy a údržby majetku města dne 05.04.2012 a využil možnost odvolání proti rozhodnutí Stavebního úřadu. Toto odvolání bylo podáno dne 18.04.2012 ke Krajskému úřadu Olomouckého kraje, Odboru strategického rozvoje kraje. Odbor správy a údržby majetku města přistoupil k výše uvedenému kroku z toho důvodu, aby nedošlo k nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova, kterým bylo vydáno výše uvedené stavební povolení, a do rozhodnutí Statutárního města Prostějova o možném odstoupení od smlouvy nebyla ze strany manželů zahájena výstavba předmětného rodinného domu v rozporu se smluvně dohodnutými kritérii. Dle výše uvedené kupní smlouvy měli totiž manželé dokončit výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice do tří let ode dne uzavření kupní smlouvy, tj. do 02.04.2012. Pro případ, že by kupující v uvedeném termínu výstavbu rodinného domu na převáděném pozemku vůbec nezahájili, byla v kupní smlouvě sjednána možnost Statutárního města Prostějova od smlouvy jednostranně odstoupit.

Vzhledem k tomu, že kupující v uvedené lhůtě výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice nezahájili a na skutečnost, že bylo zřejmé, že kdyby výstavbu RD dle vydaného stavebního povolení dokončili, nebyla by stavba zrealizovaná v termínu dohodnutém v Kupní smlouvě a v souladu s kritérii stanovenými pro výstavbu rodinných domů v dané lokalitě usnesením Zastupitelstva města Prostějova č. 18212 dne 04.11.2008, byl Zastupitelstvu města Prostějova předložen materiál s návrhem na odstoupení od uvedené kupní smlouvy.

V průběhu projednávání předmětné záležitosti byla dne 21.05.2012 (tj. více jak 1,5 měsíce po uplynutí smluvně dohodnutého termínu pro dokončení výstavby rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice) na Odbor SÚMM doručena žádost kupujících o uzavření dodatku ke Kupní smlouvě, v níž žádali o úpravu podmínek prodeje předmětného pozemku ve smyslu prodloužení termínu výstavby rodinného domu a úpravě kritérií pro jeho výstavbu spočívající v posunutí stavební čáry, změny hloubky zástavby a úpravy možného sklonu střechy. O podané žádosti bylo informováno Zastupitelstvo města Prostějova v materiálu na zasedání konané dne 19.06.2012.

**Zastupitelstvo města Prostějova** na svém zasedání konaném dne 19.06.2012 usnesením č. 12136 **schválilo** odstoupení od Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009 uzavřené mezi městem Prostějovem jako prodávajícím a kupujícími, z důvodu nezahájení výstavby rodinného domu na pozemku parc. č. 100/21 v k.ú. Krasice ve smluvně dohodnutém termínu.

V souladu s usnesením Zastupitelstva města Prostějova č. 12136 ze dne 19.06.2012 odstoupilo Statutární město Prostějov dne 14.08.2012 od Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009 uzavřené mezi městem Prostějovem jako prodávajícím a jako kupujícími. Odstoupení od smlouvy bylo doručeno dne 15.08.2012*.*

Na výše uvedené reagovali dne 29.08.2012 písemnou žádostí o revokaci rozhodnutí o odstoupení od Kupní smlouvy. O žádosti informoval Odbor SÚMM poradu vedení Magistrátu města Prostějova konanou dne 17.09.2012. Odbor SÚMM v materiálu sděloval, že vzhledem k tomu, že odstoupení od smlouvy je jednostranný právní úkon účinný dnem doručení, není již možné rozhodnutí Statutárního města Prostějova o odstoupení od Kupní smlouvy revokovat a s ohledem na uvedenédoporučovalstanovit termín pro fyzické předání pozemku Statutárnímu městu Prostějovu a pro součinnost nutnou pro zpětný zápis vlastnického práva Statutárního města Prostějova k pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice do katastru nemovitostí do 15.10.2012 a v případě, že nebudou kupující v tomto směru se Statutárním městem Prostějovem spolupracovat, podat u Okresního soudu v Prostějově žaloby proti kuopujícím ve věci určení vlastnického práva k pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice, zaplacení smluvní pokuty a vyklizení a vydání pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice Statutárnímu městu Prostějovu. **Porada vedení Magistrátu města Prostějova** s navrženým postupem **vyslovila souhlas.**

Vzhledem k tomu, že kupující následně nevyvinuli součinnost potřebnou ke zpětnému zápisu vlastnického práva Statutárního města Prostějova k pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice v katastru nemovitostí a fyzicky předmětný pozemek Statutárnímu městu Prostějovu nepředali, **souhlasila Rada města Prostějova** usnesením č. 2884 ze dne 20.11.2012 s podáním žalob proti kupujícím na určení vlastnického práva k pozemku p.č. 100/21 – ostatní plocha o výměře 639 m2 v k.ú. Krasice a vyklizení a vydání pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice Statutárnímu městu Prostějovu. Žaloba na určení vlastnického práva k pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice byla u Okresního soudu v Prostějově podána dne 04.12.2012.

Následně po několikerém osobním jednání přistoupilo Statutární město Prostějov na mimosoudní vyřešení předmětné záležitosti a **Zastupitelstvo města Prostějova** na svém zasedání konaném dne 16.04.2013 usnesením č. 13071 **schválilo** uzavření dohody o narovnání mezi Statutárním městem Prostějovem a kupujícím 796 04, následujícího obsahu:

1) bude vymezena a konstatována nespornost vlastnického práva k pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice,

2) bude zrušena či konstatována neplatnost či neúčinnost odstoupení od Smlouvou kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 uzavřené mezi městem Prostějovem jako prodávajícím a jako kupujícími dne 02.04.2009,

3) bude vzata zpět žaloba Statutárního města Prostějova proti kupujícím na určení vlastnického práva k pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice podaná u Okresního soudu v Prostějově dne 04.12.2012 s tím, že soukromé osob uhradí Statutárnímu městu Prostějovu náklady spojené s podáním uvedené žaloby,

4) kupující zaplatí Statutárnímu městu Prostějovu smluvní pokutu za prodlení s výstavbou rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice za dodržení kritérií pro výstavbu rodinných domů uvedených v příloze č. 1 Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009 ve výši 40.000 Kč, a to do 10 dnů ode dne uzavření dohody o narovnání; bude konstatováno, že po zaplacení výše uvedené smluvní pokuty ve výši 40.000 Kč nebudou mít smluvní strany vůči sobě žádné závazky či pohledávky související s prodlením s výstavbou rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice za dodržení podmínek uvedených ve Smlouvě kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009 v období od 03.04.2012 do uzavření dohody o narovnání,

5) bude udělena výjimka ze smluvně dohodnutých kritérií pro výstavbu rodinných domů, která jsou Přílohou č. 1 ke Smlouvě kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009, spočívající v posunutí stavební čáry z 6 m na 8 m a v posunutí maximální možné hloubky zástavby na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice o 6 m, tj. na 27 m od uliční hranice parcely, dle přiložené koordinační situace tvořící přílohu č. 2 materiálu,

6) bude prodloužena lhůta pro výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice, a to tak, že lhůta bude nově stanovena v délce 8 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova o vydání stavebního povolení, nejpozději však do 31.12.2014.

Následně byla dne 10.06.2013 uzavřena Statutárním městem Prostějovem Dohoda o narovnání č. 2013/50/208 (dále též jen „Dohoda o narovnání“) a dne 17.06.2013 byla v souladu s dohodou vzata zpět žaloba Statutárního města Prostějova na určení vlastnického práva k pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice podaná u Okresního soudu v Prostějově (řízení bylo zastaveno usnesením Okresního soudu v Prostějově ze dne 26.06.2013).

Oznámením Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova ze dne 18.07.2013 bylo Odboru správy a údržby majetku města sděleno, že bude pokračováno ve sloučeném územním a stavebním řízení na stavbu „Novostavba rodinného domu“ na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice vedeného pod sp.zn. SÚ/2252/2012-Hr s tím, že toto řízení bylo následně usnesením Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova ze dne 02.08.2013 přerušeno do 01.10.2013 z toho důvodu, že žádost nemá předepsané náležitosti a neposkytuje dostatečný podklad pro posouzení umístění a provedení navrhované stavby v území (žadatelé byli vyzváni k doplnění žádosti).

Z podkladů předložených Stavebnímu úřadu Magistrátu města Prostějova v rámci sloučeného územního a stavebního řízení na stavbu „Novostavba rodinného domu“ na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice vedeného pod sp.zn. SÚ/2252/2012-Hr bylo Odborem správy a údržby majetku města zjištěno, že plánovaná stavba rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice není v souladu s kritérii pro výstavbu rodinných domů smluvně dohodnutými v Kupní smlouvě ve znění Dohody o narovnání č. 2013/50/208 ze dne 10.06.2013, a to v části týkající se sklonu střechy (smluvně dohodnutý sklon střechy 30 - 35˚, usnesením Zastupitelstva města Prostějova č. 12148 ze dne 19.06.2012 schválena změna kritérií pro výstavbu 50 rodinných domů u nové nemocnice a umožněn i sklon střechy v rozmezí 22 - 35°, navržený sklon střechy 10°) a že soukromé osoby opětovně žádají Stavební úřad Magistrátu města Prostějova o vydání územního rozhodnutí a stavebního povolení na stavbu rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice, jehož projekt nekoresponduje se vzájemně smluvně mezi Statutárním městem Prostějovem a soukromými osobami dohodnutými kritérii.

Vzhledem k tomu, že lhůta pro výstavbu rodinného domu stále běžela (Dohodou o narovnání prodloužena na lhůtu 8 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova o vydání stavebního povolení, nejpozději však do 31.12.2014) a že stavba rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice nebyla v té době ještě povolena ani zahájena, doporučil Odbor správy a údržby majetku města za stávající situace písemně upozornit na nesoulad projektové dokumentace na připravovanou stavbu jejich rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice se smluvně dohodnutými kritérii a na to, že v případě, že jimi postavený rodinný dům na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice nebude mít sklon střechy v rozmezí 22 - 35°, bude tato skutečnost považována ze strany Statutárního města Prostějova za porušení smluvně dohodnutých kritérií pro výstavbu rodinných domů a bude požadováno zaplacení smluvní pokuty v souladu s ujednáním čl. VI. odst. 3 Kupní smlouvy.

Záležitost dodržování kritérií pro výstavbu rodinných domů u nové nemocnice projednávala na svém jednání porada vedení Magistrátu města Prostějova dne 29.07.2013 a uložila Odboru SÚMM předložit informace na schůzi rady s návrhem var. řešení.

Následně Rada města Prostějova na své schůzi konané dne 27.08.2013 usnesením č. 3647

1. **vzala na vědomí** informaci o dodržování kritérií pro výstavbu rodinného domu u nové nemocnice na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice ve vlastnictví soukromých osob,
2. **uložila** Bc. Liboru Vojtkovi, vedoucímu Odboru správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova, bezodkladně výslovně upozornit soukromé osob na nesoulad připravované stavby rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice se smluvně dohodnutými kritérii dopisem ve znění dle přílohy materiálu.

Upozornění Odboru správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova na nesoulad plánované stavby rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice s dohodnutými kritérii pro výstavu rodinných domů ze dne 29.08.2013 bylo doručeno dne 19.09.2013.

Na uvedené upozornění reagovali soukromé osoby zprávou pro Radu města Prostějova – potvrzením platnosti smlouvy včetně jeho dodatku ze dne 19.09.2013, v níž dávali na vědomí, že Kupní smlouva je platná včetně dodatku smlouvy a všech změn smlouvy schválených zastupiteli s tím, že pro stavební a územní řízení je pro ně závazné stanovisko nadřízeného orgánu Krajského úřadu Olomouckého kraje č.j. KUOK 69850/2012 a dodržení autorských práv Ing. Davida Ondry a v rámci vytvoření výrobního projektu, který bude následně vypracováván po nabytí právní moci stavebního povolení a uzavření smlouvy o dílo, budou parametry stavby uvedeny do souladu se smlouvou. Změny budou dále právně ošetřeny, aby byly v souladu se stavebním zákonem.

Dne 07.10.2013 bylo Stavebním úřadem Magistrátu města Prostějova pod sp.zn. SÚ/2252/2012-Hr, č.j. PVMU 121567/2013 61, vydáno Rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení na stavbu „Novostavba rodinného domu“ na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice

které nabylo právní moci dne 30.11.2013.

V souladu s podmínkami schválenými Zastupitelstvem města Prostějova a dohodnutými v Dohodě o narovnání měla tedy lhůta pro výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice uplynout dne 31.07.2014.

Dne 17.06.2014 byla na Odbor správy a údržby majetku města doručena žádost manželů

o uzavření dodatku k Dohodě o narovnání spočívající v prodloužení termínu pro dokončení stavby rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice s podrobně uvedenými důvody (zejm. nutnost změny dodavatele stavby z RD Rýmařov na PV MONT s.r.o., potřeba úprav projektu, změna technologie montáže, klimatické podmínky). V té době bylo s výstavbou předmětného rodinného domu již započato, což potvrdila i fyzická kontrola provedená na místě samém. Manželé žádali o prodloužení termínu dokončení stavby jejich rodinného domu na dobu platnosti rozhodnutí Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova o umístění stavby „Novostavba rodinného domu“, tj. do 30.11.2015, s tím, že v žádosti uváděli, že věří, že stavba bude dokončena a souhlas Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova s jeho užíváním bude vydán dříve, a navrhovali termín dokončení, který jim nabízí stavební zákon, z důvodu předcházení dalších možných administrativních komplikací.

**Zastupitelstvo města Prostějova** na svém zasedání konaném dne 23.09.2014 usnesením č. 14195 **schválilo** změnu podmínek prodeje pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice dle Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009 uzavřené mezi městem Prostějovem jako prodávajícím a kupujícími, spočívající v prodloužení lhůty pro výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice včetně souhlasu Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova s jeho užíváním, a to **do 30.11.2015**, za následujících podmínek:

a) změna bude provedena formou dodatku ke Smlouvě kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009,

b) ostatní podmínky Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009 zůstanou nezměněny,

c) v souvislosti s prodlením kupujících s výstavbou rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice v období od 31.07.2014 do uzavření dodatku uvedeného v písm. a) usnesení nebude ze strany Statutárního města Prostějova požadována úhrada smluvní pokuty.

Na základě výše uvedeného rozhodnutí Zastupitelstva města Prostějova byl dne 03.12.2014 uzavřen mezi Statutárním městem Prostějovem a kupujícími Dodatek č. 1 ke Kupní smlouvě. Lhůta pro výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice tak byla opětovně prodloužena, tentokrát do 30.11.2015, přičemž v souvislosti s prodlením kupujících s výstavbou rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice v období od 31.07.2014 do uzavření dodatku nebyla ze strany Statutárního města Prostějova požadována úhrada smluvní pokuty ve výši 80.000 Kč.

V mezidobí dne 20.08.2014 bylo Stavebním úřadem Magistrátu města Prostějova vydáno rozhodnutí sp.zn. SÚ/1550/2014-Hr, č.j. PVMU 106708/2014 61, o povolení změny stavby před jejím dokončením na stavbu manželů „Novostavba rodinného domu“ na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice, v němž byla povolena změna sklonu střechy rodinného domu z původního sklonu 10˚ na 22˚ a povoleno zvýšení hřebene střechy u rodinného domu z původní výšky 6,766 m na 7,743 m od podlahy v 1. NP a u garáže z původní výšky 4,200 m na 4,480 m od podlahy v 1. NP. Uvažovaná změna stavby dále řeší úpravu rozměrů oken a dispoziční úpravy v 1. a 2. NP. Uvedenou změnou stavby před jejím dokončením byla ze strany kupujících naplňována prohlášení uvedená v dopise ze dne 19.09.2013.

Dne 13.10.2015 byla na Odbor správy a údržby majetku města doručena další žádost manželů

v níž zdvořile žádali o posunutí termínu kolaudace rodinného domu na parcele číslo 100/21, Wichterlova ulice Prostějov, z důvodu nedodržení termínu dokončení hrubé stavby stavební firmou PV Mont Prostějov o osm měsíců, s tím, že po dokončení hrubé stavby měla firma provádět i interiér domu. Jelikož ke zpoždění došlo i následkem několika nedodržení stavebních postupů, které musely být napravovány, byla důvěra k této firmě narušena a nyní jsou kupující dle jejich vyjádření nuceni hledat jinou firmu pro dokončovací práce, což je v plné sezóně problém. Výběr firem je zúžen  tím, že je dům stavěn v pasivním provedení. Aby se vyhnuli časovému stresu, žádali kupující o posunutí termínu kolaudace do 31.12.2016.

**Zastupitelstvo města Prostějova** projednalo předmětnou záležitost na svém zasedání konaném dne 02.11.2015 a usnesením č. 15277 **neschválilo** změnu podmínek prodeje pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice dle Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009 uzavřené mezi městem Prostějovem jako prodávajícím a kupujícími, spočívající v prodloužení lhůty pro výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice včetně souhlasu Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova s jeho užíváním, a to do 31.12.2016, za následujících podmínek:

a) změna bude provedena formou dodatku ke Smlouvě kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009,

b) ostatní podmínky Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009 zůstanou nezměněny.

Sdělení rozhodnutí Zastupitelstva města Prostějova ve věci žádosti o prodloužení lhůty pro výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice bylo doručeno dne 30.11.2015.

Následně bylo Odborem správy a údržby majetku města zjištěno, že dle prohlášení adresovaného Stavebnímu úřadu Magistrátu města Prostějova ze dne 28.02.2018 byla stavba rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice dokončena ke dni 30.12.2017, čímž došlo k prodlení se splněním závazku uvedeného v čl. VI odst. 1 Kupní smlouvy v délce 24 měsíců a kupujícímu tak vznikla povinnost zaplatit Statutárnímu městu Prostějovu smluvní pokutu ve výši 480.000 Kč.

Odbor správy a údržby majetku města vyzýval k úhradě smluvní pokuty dne 21.02.2018 (adresát si zásilku nevyzvedl ve stanovené lhůtě), dne 09.04.2018 (adresáti si zásilku nevyzvedli ve stanovené lhůtě) a dne 07.05.2018 (zásilka převzata adresáty dne 14.05.2018). V poslední výzvě k zaplacení smluvní pokuty byla stanovena lhůta pro zaplacení uvedeného dluhu do 31.05.2018 s tím, že v případě nezaplacení bude Statutární město Prostějov nuceno obrátit se na příslušný soud s žalobou směřující proti kupujícím, což pro ně bude znamenat podstatné zvýšení dlužné částky o úrok z prodlení a náklady řízení. Odbor SÚMM ve výzvě uváděl, že doufá, že kupující chápou závažnost celé situace a nezvratitelnost nároku Statutárního města Prostějova vyplývajícího z platné kupní smlouvy a učiní potřebné kroky k mimosoudnímu vyřešení celé záležitosti.

Na výzvu k zaplacení smluvní pokuty reagovali kupující dopisy doručenými na Magistrát města Prostějova dne 28.05.2018 adresovanými Zastupitelstvu města Prostějova, Radě města Prostějova a Odboru správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova v podstatě shodného obsahu, v nichž žádají o upuštění od uložení dodatečné smluvní pokuty ve výši 480.000 Kč včetně podrobného zdůvodnění. V závěru žádosti mimo jiné uvádějí, že „Z lidského hlediska je období stavby velmi stresující a zcela jistě toto období nikdo záměrně neprodlužuje. Bohužel se nám v říjnu 2016 pádem na hlavu těžce zranil otec mé ženy. Tři měsíce jsme za ním jezdili denně, byl ve vigilním komatu na hranici života a smrti, nyní 2 krát týdně a moje žena je jeho soudem stanoveným opatrovníkem. To jsou věci, které nelze stejně jako naši práci ošidit. Jsme rádi, že už je dům hotový. Nežádáme nic jiného než stejný přístup k našemu „provinění“ jako byl přístup Statutárního města Prostějova vůči proviněním ostatních občanů ve stejné situaci, kterým navíc stavební a územní řízení netrvalo 24 měsíců. Věříme, že Statutární město Prostějov postupuje vůči všem svým občanům stejně, nediskriminuje či nezvýhodňuje žádného z nich a nebudeme nuceni tyto skutečnosti nechat přezkoumávat. Dovolujeme si tedy požádat o upuštění od uložení dodatečné smluvní pokuty ve výši 480.000 Kč.“ (úplné znění žádosti viz příloha k materiálu).

Odbor správy a údržby majetku města ke skutečnostem uváděným žadateli v žádostech doručených na Magistrát města Prostějova dne 28.05.2018 uvádí následující:

* kritéria pro výstavbu rodinných domů uvedená v přílohách všech kupních smluv na prodej pozemků v  lokalitě u nové nemocnice byla schválená Zastupitelstvem města Prostějova a byla všem zájemcům o koupi pozemků známá dostatečně předem v rámci procesu prodeje formou aukce; zprostředkovatel prodeje – společnost OMEGA spol. s r.o., zájemce o koupi pozemků s těmito kritérii předem seznamoval, veškeré podmínky města Prostějova byly zveřejněny a kupující jejich přijetí odsouhlasili dobrovolně a svobodně v rámci uzavření kupních smluv,
* ke změnám kritérií pro výstavbu rodinných domů uvedených v přílohách všech kupních smluv na prodej pozemků u nové nemocnice docházelo vždy po vzájemné dohodě smluvních stran, nikoliv jednostranně ze strany Statutárního města Prostějova, jak naznačují ve svém všichni kupující měli při koupi pozemků shodné podmínky, přičemž jakákoliv změna podmínek prodeje, ať už se jednalo o konkrétní změnu kritérií pro výstavbu RD, či prodloužení termínu jejich výstavby, byla vždy pečlivě zhodnocena orgány města Prostějova a bylo o nich jednotlivě rozhodováno,
* veškeré žádosti žadatelů byly orgánům města Prostějova předloženy a o postupu při jejich řešení bylo těmito orgány rozhodnuto,
* kupujícímm bylo v jejich žádostech několikrát vyhověno – Zastupitelstvo města Prostějova rozhodlo dvakrát o tom, že smluvní pokuty, které vznikly z prodlení, nebudou uplatněny, resp. že nebudou požadovány v celé výši (v dohodě o narovnání schválené ZMP dne 16.04.2013 nebyla uplatňována smluvní pokuta ve výši nad 40.000 Kč, když celková výše smluvní pokuty ke dni uzavření dohody o narovnání činila 280.000 Kč; v dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě schváleném ZMP dne 23.09.2014 nebyla uplatňována smluvní pokuta za období od 31.07.2014 do uzavření dodatku 03.12.2014, tj. ve výši 80.000 Kč), Zastupitelstvo města Prostějova v rámci dohody o narovnání schválilo dvě výjimky z kritérií pro výstavbu RD spočívající v posunutí stavební čáry a posunutí maximální hloubky zástavby a dvakrát bylo schváleno prodloužení termínu výstavby jejich rodinného domu, poprvé v rámci dohody o narovnání (do 8 měsíců od nabytí právní moci rozhodnutí Stavebního úřadu Magistrátu města Prostějova o vydání stavebního povolení, nejpozději však do 31.12.2014) a podruhé v rámci dodatku č. 1 ke Kupní smlouvě (do 30.11.2015),
* co se týká přehledu o žádostech o prodloužení lhůty pro výstavbu RD a o pokutách, obsahuje několik nepřesností a několik nesprávných informací, zejména co se týká případů umožnění převodů pozemků na jiné vlastníky a s tím souvisejících prodloužení lhůt pro výstavbu – jednalo se v těchto případech o nevyužití předkupního práva Statutárního města Prostějova, které umožnilo převody pozemků jiným vlastníkům, nikoliv, jak bylo v dopisech nesprávně uvedeno „odstranění předkupního práva“ (předkupní právo města na pozemcích vázlo dále a RD byly následně realizovány v souladu se schválenými kritérii); předkupní práva k předmětným pozemkům byla ve všech případech zrušena až po realizaci staveb RD; informace o „rekordmance – majitelce pozemku p.č. 100/17 v k.ú. Krasice“, u níž ve svém dopise uvádějí, že město Prostějov neuplatnilo smluvní pokutu a že pozemek byl bez finanční ztráty původní majitelky prodán novému majiteli, neodpovídá skutečnosti, neboť ze strany původní majitelky došlo dne 18.02.2014 k zaplacení smluvní pokuty Statutárnímu městu Prostějovu ve výši 340.000 Kč (za prodlení s výstavbou RD v délce 17 měsíců),
* je skutečností, že orgány Statutárního města Prostějova mnohokrát projednávaly záležitosti týkající se výstavby RD v lokalitě u nové nemocnice, ale vždy byly žádosti podrobně odůvodněny a o dalším postupu bylo ze strany orgánů města rozhodováno po projednání a uvážení,
* v současné době byla provedena kontrola dodržení stanovených kritérií u všech rodinných domů v dané lokalitě a dodržení lhůt pro jejich výstavbu a v řešení už jsou pouze dva případy (jeden z nich projednávalo Zastupitelstvo města Prostějova na zasedání konaném dne 16.04.2018 a schválilo prominutí pouze poloviny smluvní pokuty, zbylá část je požadována k úhradě, a druhým je záležitost , která bude předmětem projednání); u všech ostatních případů nedošlo k žádnému porušení kritérií či vzniku smluvní pokuty za prodlení s výstavbou,
* v záležitosti žadatele je ze strany Odboru SÚMM postupováno shodně jako u ostatních případů, nedochází k žádné diskriminaci či znevýhodňování; jednotlivé záležitosti mají samozřejmě svá specifika a odůvodnění jednotlivých žadatelů se liší případ od případu; všechny žádosti jsou však bezodkladně předkládány Odborem SÚMM k projednání v orgánech města, kde je tvořena vůle Statutárního města Prostějova, a následně je Odborem SÚMM postupováno dle jednotlivých rozhodnutí.

**Rada města Prostějova** na své schůzi konané dne 27.06.2018 usnesením č. 8606 **doporučila** Zastupitelstvu města Prostějova **neschválit** prominutí smluvní pokuty ve výši 480.000 Kč za prodlení s výstavbou rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice (v současnosti označen jako pozemky p.č. 100/21 a st.p.č. 765, oba v k.ú. Krasice) vyplývající z ujednání čl. VI odst. 3 Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009.

S ohledem na důvody zpoždění s dokončením stavby rodinného domu žadatelů a s ohledem na to, že v minulosti bylo Statutárním městem Prostějovem obdobným žádostem v převážné většině případů prodlení s výstavbou rodinných domů v lokalitě u nové nemocnice v celé výši vyhověno, **nemá** **Odbor správy a údržby majetku města námitky** ke schválení prominutí smluvní pokuty ve výši 480.000 Kč za prodlení s výstavbou rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice (v současnosti označen jako pozemky p.č. 100/21 a st.p.č. 765, oba v k.ú. Krasice) vyplývající z ujednání čl. VI odst. 3 Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009 **dle varianty A návrhu usnesení**.

Žadatelé nejsou vyjma výše uvedené smluvní pokuty dlužníky Statutárního města Prostějova.

**Materiál byl předložen k projednání na schůzi Finančního výboru dne 20.08.2018.**

*Osobní údaje fyzických osob jsou z textu vyjmuty v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Úplné znění materiálu je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů k nahlédnutí na Magistrátu města Prostějova.*

Přílohy: situační mapa

foto

Žádost žadatelů ze dne 28.05.2018 – odstraněno z důvodu ochrany osobních údajů

Prostějov: 14.08.2018

Osoba odpovědná za zpracování materiálu: Mgr. Libor Vojtek, vedoucí Odboru SÚMM, v zastoupení Bc. Vladimír Hofman, vedoucí oddělení nakládání s majetkem města OSÚMM, v. r.

Zpracovala: Mgr. Alexandra Klímková, právník Odboru SÚMM, v. r.





