Předkládá: Mgr. Jiří Pospíšil,

1. náměstek primátora

Zpracovala: Mgr. Alexandra Klímková,

vedoucí Odboru správy a údržby

majetku města

Zasedání Zastupitelstva města Prostějova

konané dne 04. 02. 2020

**Prodlení s výstavbou rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice**

Návrh usnesení:

**Zastupitelstvo města Prostějova**

**z důvodů uvedených v důvodové zprávě k materiálu:**

1. **r e v o k u j e**

**usnesení Zastupitelstva města Prostějova č. 19086 ze zasedání konaného ve dnech 30.04. a 03.05.2019, kterým bylo schváleno prominutí 50 % smluvní pokuty 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,**

1. **s c h v a l u j e**

**za podmínky, že bude ve lhůtě do 29.02.2020 uhrazena část smluvní pokuty ve výši 70.000 Kč, prominutí části smluvní pokuty ve výši 410.000 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 tím, že ze strany Statutárního města Prostějova nebude požadována úhrada úroků z prodlení se zaplacením předmětné smluvní pokuty a náhrada nákladů vynaložených na vymáhání předmětné smluvní pokuty soudní cestou,**

1. **s c h v a l u j e**

**v případě, že nedojde k prominutí části smluvní pokuty dle bodu 2 usnesení, prominutí části smluvní pokuty ve výši 330.000 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.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| P o d p i s y | | | |
| Předkladatel | *Mgr. Jiří Pospíšil, 1. náměstek primátora* | *22.01.2020* | *Mgr. Pospíšil, v.r.* |
| Za správnost | *Mgr. Alexandra Klímková, vedoucí Odboru správy a údržby majetku města* | *22.01.2020* | *Mgr. Klímková, v.r.* |
| Zpracovatel | *Mgr. Alexandra Klímková, vedoucí Odboru správy a údržby majetku města* | *22.01.2020* | *Mgr. Klímková, v.r.* |

**Důvodová zpráva:**

Smlouvou kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 ze dne 02.04.2009 (dále též jen „Kupní smlouva“) prodalo město Prostějov do společného jmění soukromých osob, pozemek p.č. 100/21 o výměře 639 m2 v k.ú. Krasice. Tento pozemek se nachází u areálu nové nemocnice, na ulici Wichterlova. V Kupní smlouvě se kupující zavázali provést nejpozději do 3 let ode dne podpisu Kupní smlouvy oběma smluvními stranami, tj. do 02.04.2012, na převáděném pozemku 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 Kupní smlouvy. V  Kupní smlouvě smluvní strany sjednaly pro případ prodlení kupujících se splněním závazku výstavby rodinného domu smluvní pokutu ve výši 20.000 Kč za každý měsíc prodlení.

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

Soukromé osoby ve lhůtě do 02.04.2012 vůbec nezahájily výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice. Statutární město Prostějov proto dne 14.08.2012 od Kupní smlouvy odstoupilo. Ke dni odstoupení od smlouvy vznikla soukromým osobám povinnost zaplatit Statutárnímu mstu Prostějovu smluvní pokutu v celkové výši 80.000 Kč. Soukromé osoby ani v náhradním termínu stanoveném ze strany Statutárního města Prostějova fyzicky nepředaly pozemek p.č. 100/21 v k.ú. Krasice zpět a nevyvinuliy součinnost nutnou pro zpětný zápis vlastnického práva Statutárního města Prostějova k pozemku v katastru nemovitostí. Dne 04.12.2012 byla proto ze strany Statutárního města Prostějova podána proti soukromým osobám u Okresního soudu v Prostějově žaloba na určení vlastnického práva k pozemku. Soukromé osoby s odstoupením Statutárního města Prostějova od Kupní smlouvy nesouhlasily a vlastnické právo k pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice tak bylo mezi nimi sporné. Statutární město Prostějov a soukromé osoby se následně dne 10.06.2013 vzájemně dohodli na úpravě mezi nimi sporných a pochybných práv k pozemku a uzavřeli Dohodu o narovnání č. 2013/50/208 (dále též jen „Dohoda o narovnání“). Dle podmínek Dohody o narovnání zaplatili Statutárnímu městu Prostějovu část smluvní pokuty za prodlení s výstavbou rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice ve výši 40.000 Kč (úhrada zbylé části smluvní pokuty ve výši 40.000 Kč nebyla požadována). V rámci Dohody o narovnání udělilo Statutární město Prostějov soukromým osobám výjimku ze smluvně dohodnutých kritérií pro výstavbu rodinných domů v dané lokalitě a umožnilo jim posunutí stavební čáry z 6 m na 8 m a 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, a byla prodloužena lhůta pro výstavbu rodinného domu soukromých osob na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice, a to tak, že lhůta byla 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. Dne 07.10.2013 bylo Stavebním úřadem Magistrátu města Prostějova vydáno rozhodnutí o umístění stavby a stavební povolení na stavbu rodinného domu soukromých osob, 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 30.07.2014.

Dne 03.12.2014 byl mezi Statutárním městem Prostějovem a soukromými osobami uzavřen dodatek ke Kupní smlouvě, v němž bylo vzájemně dohodnuto další prodloužení lhůty pro výstavbu předmětného rodinného domu, tentokrát do 30.11.2015 (změna byla schválena usnesením Zastupitelstva města Prostějova č. 14195 ze dne 23.09.2014). Smluvní pokuta v souvislosti s prodlením soukromých osob s výstavbou rodinného domu v období od 31.07.2014 do uzavření dodatku ve výši 80.000 Kč nebyla ze strany Statutárního města Prostějova požadována.

Ze strany soukromých osob bylo ještě jednou dne 14.10.2015 požádáno o schválení posunutí termínu kolaudace jejich rodinného domu. V žádosti zdvořile žádaly 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 byly dle jejich vyjádření nuceni hledat jinou firmu pro dokončovací práce, což byl v plné sezóně problém. Výběr firem byl zúžen  tím, že byl dům stavěn v pasivním provedení. Aby se vyhnuli časovému stresu, žádaly o posunutí termínu kolaudace do 31.12. 2016.

**Rada města Prostějova** projednala žádost na schůzi konané dne 20.10.2015 a usnesením č. 5938 **nedoporučila** Zastupitelstvu města Prostějova schválit 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.

**Zastupitelstvo města Prostějova** projednalo předmětnou žádost na zasedání konaném ve dnech 02. a 03.11.2015 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.

K uzavření dodatku ke Kupní smlouvě ve smyslu dalšího prodloužení lhůty pro výstavbu rodinného domu soukromých osob tedy již nedošlo a žádná další žádost o prodloužení lhůty pro výstavbu rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice nebyla do okamžiku dokončení jeho výstavby ze strany soukromých osob (tj. do 30.12.2017) Statutárnímu městu Prostějovu ani Odboru správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova doručena.

Dne 28.02.2018 prohlásili kupující Stavebnímu úřadu Magistrátu města Prostějova, že stavba rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice byla dokončena ke dni 30.12.2017, a požádali o její zápis do registru RÚIAN (stavba dle tehdejší právní úpravy již nevyžadovala kolaudaci či souhlas s jejím užíváním). Tím, že stavba rodinného domu na pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice (nově označen jako pozemky p.č. 100/21 a st. p.č. 765, oba v k.ú. Krasice) byla provedena až k 30.12.2017, došlo k jejich prodlení s výstavbou v délce 24 měsíců a soukromým osobám tak vznikla dle ujednání Kupní smlouvy ve znění Dohody o narovnání a Dodatku č. 1 povinnost zaplatit Statutárnímu městu Prostějovu smluvní pokutu ve výši 480.000 Kč.

Statutární město Prostějov prostřednictvím Odboru správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova opakovaně vyzývalo kupující k úhradě smluvní pokuty a upozorňovalo je na možnost podání žaloby u příslušného soudu v případě, že dluh nebude uhrazen ani v náhradních termínech. Na zaslané výzvy k zaplacení smluvní pokuty reagovaly dne 28.05.2018 žádostmi o upuštění od uložení smluvní pokuty adresovanými Zastupitelstvu města Prostějova, Radě města Prostějova a Odboru správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova.

**Zastupitelstvo města Prostějova** projednalo žádost o upuštění od uložení smluvní pokuty na zasedání dne 27.08.2018 s tím, že **nebylo přijato žádné usnesení, kterým by byla projevena vůle Statutárního města Prostějova vyhovět žádosti, a to ani částečně** (pro žádnou z předložených variant nehlasovala nadpoloviční většina zastupitelů). O výsledku projednávání dané věci byly informováni a byly opětovně vyzváni k zaplacení smluvní pokuty v plné výši 480.000 Kč.

Vzhledem k tomu, že k úhradě smluvní pokuty ze strany nedošlo ani v náhradní lhůtě, nezbylo než přistoupit k vymáhání jejího zaplacení soudní cestou tak, aby nedošlo k promlčení nebo zániku závazku, v souladu s povinností obce zajistit péči řádného hospodáře o obecní majetek v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, a Pravidly hospodaření s majetkem Statutárního města Prostějova.

Dne 20.02.2019 byl na návrh Statutárního města Prostějova vydán Okresním soudem v Prostějově elektronický platební rozkaz (dále jen „EPR“), v němž bylo kupujícím uloženo, aby do 15 dnů ode dne jeho doručení zaplatili Statutárnímu městu Prostějovu společně a nerozdílně částku ve výši 480.000 Kč s úrokem ve výši 8,5 % ročně z částky 480.000 Kč od 01.06.2018 do zaplacení a nahradili Statutárnímu městu Prostějovu náklady řízení ve výši 19.400 Kč, nebo aby proti EPR podali odpor. Kupující podali proti uvedenému EPR odpor, čímž byl EPR v plném rozsahu zrušen s tím, že ve věci bude soudem nařízeno jednání.

Dne 13.03.2019 byla do datové schránky Statutárního města Prostějova doručena ze strany právního zástupce kupujících, advokáta Mgr. Martina Začala, výzva ke smírnému jednání ve věci zaplacení smluvní pokuty ve výši 480.000 Kč. Ve výzvě mimo jiné žádá o schůzku, jejímž účelem by mělo být pokusit se dosáhnout smíru ve věci, jelikož kupující mají za to, že vedení soudního řízení není prospěšné pro žádnou ze stran a pro obě strany je účelnější dosáhnout vzájemného smíru. Vzájemný smír je dle jejich názoru nejefektivnějším, nejrychlejším, ale i nejlevnějším řešením dané situace.

Informace o doručení výzvy ke smírnému jednání ve věci o zaplacení smluvní pokuty ve výši 480.000 Kč projednala **porada primátora** dne 27.03.2019, **vzala** předložené informace **na vědomí** a **uložila** OSÚMM sjednat osobní schůzku s kupujícími a jejich právním zástupcem za účasti Mgr. Jiřího Pospíšila, 1. náměstka primátora, za účelem jednání o dosažení vzájemného smíru.

Osobní schůzka s právním zástupcem kupujících za přítomnosti 1. náměstka primátora Mgr. Jiřího Pospíšila proběhla dne 29.03.2019. V návaznosti na tuto schůzku nabídli kupující prostřednictvím svého právního zástupce Mgr. Martina Začala za účelem smírného řešení uhrazení 10% z žalované částky, tj. 48.000 Kč. Jsou přesvědčeni, že by soud více v soudním řízení nepřiznal. K tomuto Mgr. Martin Začal za klienty v zaslané e-mailové zprávě připomenul, že již dříve uhradili na smluvních pokutách částku 40.000 Kč. K výhodnosti této nabídky dodal, že je třeba přičíst v případě smíru soudem vrácený soudní poplatek a naopak pro případ nedohody je třeba vzít v úvahu náklad soudního poplatku a jiné náklady soudního řízení. Mgr. Martin Začal v nabídce uvedl, že věří, že rada i zastupitelstvo zváží spravedlivě veškeré okolnosti, které dle jeho názoru nečiní z jeho klientů specifický případ, který by zasluhoval trvání na takto nepřiměřeně vysoké smluvní pokutě.

Předložená nabídka kupujících na zaplacení části smluvní pokuty ve výši 48.000 Kč spolu s prominutím zbylé části smluvní pokuty ve výši 432.000 Kč byla projednána na schůzi Rady města Prostějova dne 16.04.2019 a následně na zasedání Zastupitelstva města Prostějova.

Zastupitelstvo města Prostějova na zasedání konaném ve dnech 30.04. a 03.05.2019 usnesením č. 19086 schválilo z důvodů uvedených v důvodové zprávě k materiálu prominutí 50 % smluvní pokuty 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, za následujících podmínek:

a) ze strany kupujících bude uhrazeno 50 % smluvní pokuty,

b) kupující nahradí Statutárnímu městu Prostějovu náklady vynaložené na vymáhání předmětné smluvní pokuty soudní cestou,

c) ze strany Statutárního města Prostějova nebude požadována úhrada úroků z prodlení kupujících se zaplacením předmětné smluvní pokuty.

O rozhodnutí Zastupitelstva města Prostějova byli kupující informováni a prostřednictvím svého právního zástupce sdělili, že na návrh Statutárního města Prostějova na mimosoudní dohodu ve věci nepřistupují a ve věci necháme rozhodnout soud.

Okresní soud v Prostějově nařídil ve věci žaloby Statutárního města Prostějova proti kupujícím o zaplacení smluvní pokuty ve výši 480.000 Kč s příslušenstvím jednání na 19.06.2019. Před samotným zahájením jednání byli účastníci řízení v rámci pokusu soudu o smír poučeni samosoudkyní JUDr. Alicí Havránkovou o tom, že soud bude jednat v intencích aktuální právní úpravy občanského zákoníku, kdy zákon umožňuje snížení smluvní pokuty, ale pro to, aby bylo určeno, o kolik má být smluvní pokuta snížena i v souvislosti s dříve probíhajícím řízením u zdejšího soudu pod sp. zn. 9 C 183/2015, kdy žalobcem byl PV MONT s.r.o. a žalovanými byli kupující (řízení skončilo po třech letech smírem mezi účastníky), bude soud snižovat pokutu především s ohledem na to, kolik stavebníků nesplnilo smlouvu uzavřenou se Statutárním městem Prostějovem, v jakém prodlení byli, jaká jim byla stanovena smluvní pokuta, jaká částka nakonec byla vymáhána a kolik bylo fakticky vymoženo. Zároveň byli účastníci seznámeni s tím, že pokud spor bude probíhat v úrovni dokazování, bude prokazováno nejen to, kolik bylo vyměřeno smluvních pokut jiným stavebníkům za porušení totožné smlouvy a kolik bylo fakticky prominuto a vymoženo jednotlivým stavebníkům, ale předmětem dokazování bude také stavební řízení s ohledem na obsah tvrzení kupujících, že měli objektivní potíže se stavebním povolením (které bylo dle jejich vyjádření vydáno po 3 letech). Samosoudkyně JUDr. Havránková výslovně v rámci přípravy jednání uvedla, že s ohledem na znalost předchozího soudního sporu kupujících se společností PV MONT s.r.o. a na jeho výsledek, dojde nepochybně k moderování (snížení) výše smluvní pokuty, přičemž bylo z její strany výslovně uvedeno, že Statutárním městem Prostějovem požadovanou část smluvní pokuty ve výši 50 % (tj. 240.000 Kč) považuje ještě za příliš vysokou a kupujícími nabízenou část smluvní pokuty, jež jsou ochotni zaplatit, ve výši 10 % (tj. 48.000 Kč) považuje zase za příliš nízkou (přiměřená výše smluvní pokuty by se tedy měla pohybovat v rozmezí mezi 48.000 Kč a 240.000 Kč). Přesná výše smluvní pokuty, která bude soudem v rámci řízení považována za přiměřenou, však bude určena až v návaznosti na provedené výše nastíněné rozsáhlé dokazování.

V návaznosti na stanovisko soudkyně JUDr. Havránkové a na nově v rámci přípravy jednání u soudu vyvstalé informace ohledně kupujících léta vedeného soudního sporu se stavební firmou PV MONT s.r.o. ukončeného schválením soudního smíru, bylo shodně navrženo přerušení řízení, aby byl vytvořen časový prostor pro jednání o případném mimosoudním vyřešení věci. Návrhu bylo soudem vyhověno a usnesením bylo řízení přerušeno. V řízení může být pokračováno na návrh některého z účastníků nejdříve po uplynutí 3 měsíců. Pokud by nebyl návrh na pokračování v řízení podán do 1 roku, soud řízení zastaví.

Dne 29.08.2019 se na Radu města Prostějova obrátili kupující se žádostí o revokaci rozhodnutí Rady č. 14.13 ze dne 20.10.2015 „Změna podmínek Smlouvy kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 z 2.4.2009“ (jedná se o rozhodnutí Rady města Prostějova, v němž nedoporučila Zastupitelstvu města Prostějova schválit změnu podmínek prodeje pozemku p.č. 100/21 v k.ú. Krasice spočívající v prodloužení lhůty pro výstavbu rodinného domu do 31.12.2016 - úplné znění unesení viz výše – pozn. OSÚMM) a o prodloužení doby výstavby do 31.12.2017 mimo jiné z těchto důvodů:

V žádosti z 14.10.2015 není uvedeno, že během výstavby došlo k pochybení stavební firmy PV MONT s.r.o. takového rázu, že došlo k prodloužení doby hrubé stavby o řadu měsíců a vleklému soudnímu sporu, který započal 10.08.2015 a byl ukončen 15.11.2017.

Soudkyně JUDr. Havránková, která shodou okolností rozhodovala i spor se stavební firmou PV MONT s.r.o., považovala tuto skutečnost za natolik zásadní, že připojila tento případ k námi vedenému sporu, s tím, že uvedený spor měl zásadní vliv na důvodné prodloužení doby výstavby.

Tímto naši žádost doplňujeme a žádáme o revokaci rozhodnutí Rady 14.13. ze dne 20.10.2015.

Žádost kupujících ze dne 29.08.2019 byla projednána na poradě primátora dne 02.09.2019 a bylo rozhodnuto, že Mgr. Klímková připraví komplexní materiál do porady primátora a následně na schůzi RMP.

Odbor správy a údržby majetku města k záležitosti prodlení s výstavbou rodinného domu na pozemku u nové nemocnice uváděl v minulosti 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,
* 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,
* 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 Zastupitelstvem města Prostějova 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),
* je skutečností, že orgány Statutárního města Prostějova mnohokrát projednávaly záležitosti týkající se výstavby RD v lokalitě u nové nemocnice; žádosti byly vždy podrobně odůvodněny a o dalším postupu bylo ze strany orgánů města rozhodováno po projednání a zvážení všech okolností; v převážné většině případů bylo žádostem ze strany Zastupitelstva města Prostějova vyhověno, a to buď plně, nebo alespoň částečně,
* smluvní pokuta sjednaná ve Smlouvě kupní a o zřízení předkupního práva č. 2009/16/018 z 02.04.2009 s kupujícími je ve shodné výši jako ve všech ostatních kupních smlouvách na převod pozemků v lokalitě u nové nemocnice a tuto smluvní pokutu považujeme za přiměřenou,
* v případě, že bude žádosti o prominutí části smluvní pokuty Zastupitelstvem města Prostějova vyhověno a z jejich strany bude zaplacena část smluvní pokuty, která nebude prominuta, bude ze strany Statutárního města Prostějova vzata zpět žaloba podaná u Okresního soudu v Prostějově na zaplacení smluvní pokuty ve výši 480.000 Kč a soudem bude část zaplaceného soudního poplatku ve výši 80 % (15.520 Kč) vrácena,
* s ohledem na skutečnost, 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 či částečně vyhověno v rámci zajišťování péče o potřeby občanů obce, nemá Odbor správy a údržby majetku města námitky ke schválení prominutí celé či části smluvní pokuty 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.

K formulaci žádosti kupujících o revokaci usnesení Rady města Prostějova ze dne 20.10.2015 sdělil Odbor SÚMM, že na základě revokace usnesení Rady města Prostějova z roku 2015 a případného schválení prodloužení doby výstavby rodinného domu do 31.12.2017 nebude dořešena otázka existující pohledávky na smluvní pokutě ve výši 480.000 Kč (nebude možné ji bez dalšího odepsat) a v rámci usnesení orgánů Statutárního města Prostějova by bylo stejně nutno řešit i otázku neuplatnění, resp. prominutí, celé či části této již splatné smluvní pokuty. Z toho důvodu doporučoval Odbor SÚMM řešit žádost kupujících jako opětovnou žádost o prominutí celé smluvní pokuty a s ohledem na nově zjištěné skutečnosti ohledně existence soudního sporu kupujících se stavební firmou PV MONT s.r.o. a poučení samosoudkyně JUDr. Alice Havránkové o záměru moderovat (snížit) výši smluvní pokuty v rámci aktuálně vedeného soudního sporu znovu tuto záležitost předložit k projednání a rozhodnutí Zastupitelstvu města Prostějova.

Žádost byla projednána na **poradě primátora** konané dne 16.09.2019. Předložené **informace byly vzaty na vědomí** a bylo **uloženo OSÚMM** připravit ve věci materiál k projednání Radě města Prostějova a následně Zastupitelstvu města Prostějova.

Dne 26.09.2019 proběhlo za přítomnosti 1. náměstka primátora Mgr. Jiřího Pospíšila a tehdejšího právníka Odboru SÚMM Mgr. Alexandry Klímkové osobní jednání s kupujícími s cílem projednat jejich žádost a vyjasnit vzájemné představy obou stran ohledně možnosti mimosoudního vyřešení předmětné záležitosti. Kupující na uvedeném jednání požádali o určitý čas k formulaci jejich konečné představy mimosoudního vypořádání záležitosti existence smluvní pokuty a dne 30.09.2019 sdělili následující:

„Schůzka …. s náměstkem Mgr. Pospíšilem probíhala korektně, ale marně jsme doufali, že společně vyslyšíme názor paní soudkyně JUDr. Havránkové a budeme se věnovat dle jejích pokynů i srovnání řešení případů stavby RD za Novou nemocnicí, které měli také problémy s dodržením smluvních podmínek.

Co jsme měli mimo jiného dalšího na srdci:

Opožděnou reklamaci pozemku jiné soukromé osoby, víc jak 3 roky po podepsání smlouvy (také nekopl do země).

Proč nám jedněm jediným nebylo schváleno prodloužení doby výstavby, zdržení nyní soudem shledáno jako odůvodněné a stalo se součástí spisu, budeme srovnávat s několika případy 4x prodloužení doby výstavby bez pokut  a všech srovnání se všemi případy ve kterých byly pokuty odpuštěny zpětně se chystáme ač neradi pokud to bude nutné věnovat.

Ptáme se, proč jen v našem případě se město odvolalo proti stavebnímu povolení z důvodu posunu čar, když posouvali i jiní bez povšimnutí, kterým byl posun schválen dodatečně se 100 % odpuštěním pokuty a bez drahého časového zdržení výstavby. U nás podobná situace musela být řešena dohodou o narovnání a zaplacením pokuty 40.000 + 5.000 (soudní poplatek).

Je pravda, že paní soudkyně hovořila o rozpětí mezi 2 částkami, soud však byl seznámen jen s malou částí argumentů, které máme připraveny.

Jako rozhodující vidíme prezentaci našich materiálů odpovědných osob pro Radu a Zastupitelstvo, zdůvodňování pro podávání žalob a zamítání našich žádostí a naopak bagatelizaci jiných obdobných případů.

Z výše uvedeného je pro nás nepřijatelné platit jakoukoliv další pokutu, jako vstřícný krok nabízím zaplacení  10 % pokuty tj. 48.000 Kč a ukončení sporu. Pokud nebude náš návrh Radou města Prostějova přijat, hlásíme se s vystoupením na zastupitelstvu, které náš návrh bude projednávat a požádáme o schůzku primátora.

S pozdravem a přáním všeho dobrého“

„.. nemůžu v mém věku souhlasit s něčím, co bych do konce života těžko rozchodil. Na jednom Zastupitelstvu nás Ing. Kousal označil jako bohatou rodinu. To je věc názoru, ale faktem je, že fyzická osoba odešla do důchodu v prvním možném termínu. Já, ač několik let v důchodu, tvrdě pracuji  a máme se dobře. Naše finanční situace ale s pokutou nijak nesouvisí.

Pevně věřím tomu, že nezávislý soud posoudí naši záležitost na základě pravdivých informací.

Zastupitelé tuto možnost před pro nás důležitým hlasováním neměli.“

**Rada města Prostějova** na své schůzi konané dne 08.10.2019 usnesením č. 9936 **doporučila** Zastupitelstvu města Prostějova **neschválit** prominutí části smluvní pokuty ve výši 432.000 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.

Materiál v předmětné záležitosti byl předložen k projednání na zasedání **Zastupitelstva města Prostějova** dne 05.11.2019, kde bylo rozhodnuto o jeho **odložení** s tím, že věc bude projednána opětovně poté, co proběhne osobní schůzka a primátorem Statutárního města Prostějova Mgr. Františkem Jurou.

Osobní jednání pana primátora s kupujícími proběhlo dne 14.11.2019, přičemž ze strany kupujících bylo sděleno, že trvají na své předchozí nabídce zaplacení části smluvní pokuty ve výši 10 %, tj. 48.000 Kč.

Záležitost byla následně předložena k projednání **Radě města Prostějova** dne 03.12.2019, kde bylo rozhodnuto materiál **odložit** na příští schůzi rady.

Na **poradě primátora** konané dne 09.12.2019 bylo v rámci bodu 20. Různé rozhodnuto, že záležitost kupujících bude předložena na únorové zasedání ZMP.

**Dne 16.01.2020 proběhlo další osobní jednání pana primátora s kupujícími, přičemž z jejich strany byla věc přehodnocena a byl vysloven souhlas s úhradou části smluvní pokuty ve výši 70.000 Kč, když ze strany Statutárního města Prostějova za těchto okolností nebude požadována úhrada úroků z prodlení a náhrada nákladů vynaložených na vymáhání předmětné smluvní pokuty soudní cestou.**

**Rada města Prostějova** na své schůzi konané dne 22.01.2020 usnesením č. 0068:

I. **revokovala** usnesení Rady města Prostějova č. 9936 ze dne 08.10.2019,

II. **doporučila** Zastupitelstvu města Prostějova z důvodů uvedených v důvodové zprávě k materiálu:

1) revokovat usnesení Zastupitelstva města Prostějova č. 19086 ze zasedání konaného ve dnech 30.04. a 03.05.2019, kterým bylo schváleno prominutí 50 % smluvní pokuty 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,

2) schválit za podmínky, že ze strany kupujících bude ve lhůtě do 29.02.2020 uhrazena část smluvní pokuty ve výši 70.000 Kč, prominutí části smluvní pokuty ve výši 410.000 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 tím, že ze strany Statutárního města Prostějova nebude požadována úhrada úroků z prodlení kupujících se zaplacením předmětné smluvní pokuty a náhrada nákladů vynaložených na vymáhání předmětné smluvní pokuty soudní cestou,

3) schválit v případě, že nedojde k prominutí části smluvní pokuty dle článku II bodu 2 usnesení, prominutí části smluvní pokuty ve výši 330.000 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.

**1. Stanovisko předkladatele:**

**Odbor správy a údržby majetku města** s ohledem na skutečnost, 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 či částečně vyhověno, **nemá** **námitky** k revokaci usnesení Zastupitelstva města Prostějova č. 19086 ze zasedání konaného ve dnech 30.04. a 03.05.2019, ke schválení prominutí části smluvní pokuty ve výši 410.000 Kč kupujícím s tím, že pokud nedojde z jejich strany k dobrovolnému zaplacení neprominuté části smluvní pokuty ve výši 70.000 Kč ve lhůtě do 28.02.2020, bude Statutárním městem Prostějovem prominuta kupujícím pouze část smluvní pokuty ve výši 330.000 Kč a u zbylé části smluvní pokuty ve výši 150.000 Kč bude pokračováno ve vymáhání soudní cestou. V případě nutnosti vymáhat část smluvní pokuty prostřednictvím soudu bude městem zároveň s dlužnou smluvní pokutou požadována i úhrada úroků z prodlení a náhrada vynaložených nákladů.

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

**Materiál byl předložen k projednání na schůzi Finančního výboru dne 28.01.2020.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Důvodová zpráva obsahuje stanoviska dotčených odborů MMPv (subjektů) | | | |
| Odbor MMPv (subjekt) | | Stanovisko ze dne | Resumé |
| 1. | OSÚMM | *22.01.2020* | nemá námitky ke schválení návrhu usnesení |

*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*