

07.12.2018 c 1

Mgr. Jiří VONDRA
advokát
ČAK evidenční číslo 12155
ID datové schránky: fqtfxi9
e-mail: jiri.vondra@akspol.cz

SPOLEČNÁ ADVOKÁTNÍ KANCELÁŘ
Balcar – Hrouzek – Veselý – Zelenková
Palác Riesů, Panská 895/6, 110 00 Praha 1
tel.: + 420 222 231 133, fax: + 420 222 231 819
e-mail: sak@akspol.cz, www.akspol.cz

Vážený pán
Ing. Josef Švandrlík
Zaječov 40
267 63 Zaječov

V Praze dne 21.12.2018

Věc: Stanovisko k záměru prodeje pozemků v k.ú. Kvaň Krajskému úřadu:

Vážený pane inženýre,

navazuji na naši dosavadní komunikaci, korespondenci a podávám, zejména ve vztahu k bodu č. 19 programu jednání zastupitelstva, kdy má být schvalován prodej pozemků Středočeskému kraji, následující stanovisko.

Stanovisko se vztahuje k draftu kupní smlouvy v posledním předkládaném znění (od předchozích variant k významnějším korekcím prakticky nedošlo), přičemž tento dokument považuji prakticky za odraz postoje některých představitelů obce k celé věci.

1.

Čl. III.

Předložený draft kupní smlouvy obsahuje sjednání předkupního práva jako věcné právo (ve smyslu ust. § 2144 OZ), neobsahuje však již sjednání výhrady zpětné koupě, a to ani v rovině prostého závazku bez zřízení jako věcné právo. Obecně spočívá základní rozdíl obou institutů v tom, že o předkupním právu rozhoduje původní kupující (zde Středočeský kraj), a to tím, že nabídne věc k dalšímu prodeji, kdežto o zpětné koupi a znovunabytí vlastnického práva původním vlastníkem rozhoduje původní prodávající (zde obec Zaječov).

1.1

Předkupní právo zavazuje povinnou osobu (Středočeský kraj) nabídnout oprávněnému (obec Zaječov) věc ke koupi, přičemž nabídka musí obsahovat všechny podmínky, za nichž má být koupě uzavřena, tj. zejména cenu věci, předmět koupě, identifikaci koupěchtivého, jemuž má být věc ke koupi nabídnuta,

popř. další podmínky, nabídnuté vedle kupní ceny. Nabídku k uplatnění předkupního práva obci Zaječov učiní Středočeský kraj ohlášením všech podmínek a obsahu smlouvy, které si sjednal s koupěchtivým, a pokud obec předkupní právo využije, dojde ke vzniku závazkového vztahu se stejným obsahem, jaký by vznikl při uzavření kupní smlouvy s třetím subjektem. Pokud tedy obec zaplatí, v souladu s ust. § 2149 OZ, ve stanoveném či zákonném termínu kupní cenu (rozuměj“ stejnou kupní cenu), kterou se koupěchtivý zavázal zaplatit prodávajícímu (Středočeskému kraji) stane se stranou obdobné smlouvy, kterou uzavřel dlužník s koupěchtivým.

Předkupní právo se vztahuje k pozemkům vymezeným v čl. I draftu smlouvy. Současně však smlouva **naznačuje** závazek kupujícího k uzavření smlouvy ke zpětnému prodeji pozemků, které budou výstavbou výcvikového areálu „nezasažené“. Předně nám není jasné, co přesně vyjadřuje tento termín a bez bližší specifikace chápeme tento závazek jako neurčitý, a tedy neplatný. Upozorňujeme i na **absenci** znění takové **smlouvy budoucí**, na kterou tento neurčitý závazek odkazuje, a považujeme jej za prakticky nevymahatelný.

Pokud se vrátíme k formulaci předkupního práva, pak se podle čl. IV vztahuje jen na pozemky, které jsou aktuálně vymezeny v čl. I smlouvy. Vzhledem k uvažovanému dělení pozemků však do budoucna v této podobě existovat nebudou a předkupní právo se na ně logicky vztahovat nebude.

Klademe si prostou a logickou otázku, co měl tvůrce draftu na mysli formulací předkupního práva. Pokud by zamýšlel předmět koupě dále prodat, maří tím přece účel smlouvy, tj. vybudování obecně prospěšného zařízení v působnosti kraje. To samo je – zatím dle stávajícího znění – důvodem k odstoupení od smlouvy, lépe však, jak níže rozvedeno, je to důvod pro uplatnění práva obce, sjednaného jako věčné právo, k zpětné koupi.

1.2

Zcela jednoznačně **postrádáme ujednání o zřízení výhrady práva zpětné koupě jako práva věcného**, ve smyslu ust. § 2135 OZ (takto by se ostatně měla smlouva i titulovat: **Kupní smlouva o koupi nemovitých věcí s ujednáním o zřízení výhrady (práva) zpětné koupě jako práva věcného**). Jak výše řečeno, o zpětné koupi totiž rozhoduje původní prodávající (obec Zaječov) a ten musí zcela jednoznačně formulovat podmínky výkonu práva zpětné koupě. V draftu je obci přiznáno toliko právo od smlouvy odstoupit, a to v následujících případech:

a) nedodržení účelu, pro který jsou pozemky převáděny, tedy výstavby, tj. výstavby výcvikového areálu „Svět záchranářů“,

b) nedojde-live lhůtě 10 let od účinnosti smlouvy k zahájení prací výstavby výcvikového areálu „Svět záchranářů“.

Nedodržení účelu chápeme: „**nedokončení stavebního díla výcvikového areálu „Svět záchranářů“, které je vyprojektováno ... definovaným projektem a popsáno ve stavebně technické dokumentaci tvořící přílohu této smlouvy**“. Draft žádný takový odkaz, ani žádnou bližší specifikaci díla neobsahuje. Přitom je zřejmé, že pokud se již v této fázi obec zbavuje svého majetku, musí být účel zcela jasně a přesně vydefinován.

Dále takovým nedodržení účelu chápeme jakoukoliv situaci, kdy bude zcela zřejmé, že k dokončení stavebního díla nedojde, například pro nedostatečné finanční krytí či zmaření výstavby v důsledku relevantních postupů správního práva.

Smlouva by tedy měla obsahovat ujednání o výhradě zpětné koupě např. násl. znění:

Strany smlouvy si pro případy nedodržení účelu, pro který jsou pozemky převáděny, definovaného ve výčtu ... v čl. ... smlouvy, ujednávají výhradu zpětné koupě k celému předmětu převodu. Požádá-li Prodávající bez zbytečného odkladu Kupujícího o zpětný převod předmětu převodu, je Kupující povinen převést za úplaty ve výši kupní ceny 1,- Kč podle této smlouvy celý předmět převodu Prodávajícímu zpět do jeho vlastnictví, včetně případného zhodnocení předmětu převodu za dobu vlastnictví předmětu převodu Kupujícím. Tato výhrada zpětné koupě se sjednává jako právo věcné a bude zapsána do KN ... v ... na příslušný LV.

Lhůta, ve které má Prodávající při splnění výše uvedených podmínek právo žádat vrácení věci, se sjednává do Kupující se předem, ve smyslu ust. § 2000 odst. 2 OZ, vzdává práva domáhat se zrušení tohoto závazku z důvodu nepřiměřeně dlouhé doby, po kterou je tímto závazkem z výhrady zpětné koupě zavázán.

Předmět převodu lze po vyznačení výhrady zpětné koupě do katastru nemovitostí zatížit pouze se souhlasem Prodávajícího jako oprávněného z výhrady zpětné koupě. Kupující je povinen vrátit prodávajícímu předmět koupě v nezhoršeném stavu. Kupující nemá nárok na náklad, který vynaložil na zlepšení předmětu koupě ani na mimořádný náklad na jeho zachování.

Ujednání, obsažená v tomto článku, se vztahují i na právní nástupce smluvních stran.

Smluvní strany sjednávají, že sjednaná výhrada zpětné koupě se realizuje takto: Prodávající písemně uplatní právo zpětné koupě vůči Kupujícímu Středočeskému kraji. Kupující se zavazuje podepsat kupní Smlouvu s Prodávajícím, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k Předmětu koupě nezatížený jakýmkoli právy třetích osob, k nimž Prodávající nedal předchozí písemný souhlas, a to ve lhůtě nejdéle ... kalendářních dnů od doručení uplatnění práva zpětné koupě. Povinnost vrácení Předmětu koupě je ze strany Kupujícího splněna tím, že dojde k provedení zápisu vlastnického práva ve prospěch Prodávajícího k vrácené nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí a faktickým předáním Předmětu koupě na základě předávacího protokolu. Kupující učiní úkony nutné k tomu, aby vlastnické právo Prodávajícího bylo zapsáno do příslušného katastru nemovitostí. Prodávající vrátí Kupujícímu kupní cenu za Předmět koupě v důsledku využití jeho výhrady zpětné koupě do ... kalendářních dnů od provedení zápisu vlastnického práva Prodávajícího k nemovitosti do příslušného katastru nemovitostí, nezatíženým jakýmkoli právy třetích osob, k nimž prodávající nedal předchozí písemný souhlas.

1.3

Znění čl. VI draftu smlouvy naznačuje, že projekt zřejmě není ještě zcela dokončen a parametrizován (hlukový val bude či nebude?) a nemá jasno ani v nezbytných územních podkladech.

1.4

Jednoznačně doporučujeme, aby smlouva obsahovala sankce a právo prodávajícího pro případ zmaření účelu prodeje a realizovaného práva zpětné koupě požadovat adekvátní kompenzace, např. ve výši nájemného; stanovené pro příslušné pozemky dle cenové mapy atp.

Závěr:

Má-li obec nakládat s majetkem jako řádný hospodář, nesmí rezignovat na požadavky dostatečné garance splnění účelu, pro který pozemky prodává a rovněž tak i zachování rovných a efektivních prostředků získání věci zpět do svého vlastnictví pro případ, že dojde ke zmaření účelu prodeje. Smlouva neobsahuje přesné vymezení účelu, ke kterému se pořizuje, jen lakonický odkaz v čl. II. Vůbec neřeší situace, kdy na prodaném nemovitém majetku vzniknou nedokončené stavby či jejich části a sankce za jejich neodstranění a nenaplnění účelu smlouvy. Neřeší, zejména vzhledem k výhradě zpětného převodu (či snad předkupního práva) situaci změny rozloh převedených pozemků a vznik pozemků nových. Neobsahuje znění smlouvy budoucí k pozemkům „nezasaženým výstavbou Světa záchranářů“. Je zcela evidentně jednostranně výhodná pro Kupujícího.

Shora uvedeným komentářem rozhodně nevyjadřujeme náš souhlas s tím, aby smlouva byla uzavřena, protože vzhledem k absenci relevantní, k tomu pořízené územně plánovací dokumentace, je uzavírání smlouvy minimálně předčasné. V principu se neshodujeme s realizací záměru jako takového, a to z důvodů, které mají širší základ v postojích významné části obyvatel obce a cíli i na zachování přírody a krajiny, s nimiž byla obec průběžně seznamována.

Obec má podle obecního zřízení a v souladu s pravidly územních rozpočtů povinnost při prodeji obecního majetku postupovat s péčí řádného hospodáře a účelně a je povinna prodávat obecní majetek zásadně za tržní cenu. Pokud tak, ve prospěch výjimky, neučiní, a prodává majetek pod cenou (dle znaleckého posudku, vypracovaného dne 9.12.2018 Ing. Štěpánkou Johnovou činí výsledná cena oceňovaných předmětných pozemků 354 190 Kč), má tak činit pouze na základě jasného odůvodnění záměru a účelu a ovšem i přidané hodnoty, kterou to jí samé přináší. Pokud takové zdůvodnění neuvede, je kupní smlouva neplatná. Tvrdíme, že obec náležité zdůvodnění prodeje pozemků Kraji za 1,- Kč nepodala, v draftu předkládané smlouvy zcela absentují odkazy na projektovou dokumentaci a v textu chybí podrobné vymezení účelu prodeje. Neakceptovala nabídky ostatních uchazečů o koupi předmětných pozemků. Upozorňujeme na možnost ze strany subjektů, které projevíly ve lhůtě zájem předmětné pozemky za tržní cenu koupit, smlouvu případně uzavřenou mezi obcí a krajem napadnout žalobou a dále na možnost iniciovat dozorové řízení, ve smyslu ust. § 124, 129 obecního zřízení.

Návrh znění kupní smlouvy předkládaný pro jednání zastupitelstva na den 27.12.2018 je zcela nedostatečný a pro obec nevýhodný, neobsahuje provázání s konkrétním projektem, pouhý projektový záměr vposledku k jednání zastupitelstva předložený, není absolutně pro tak závažné právní jednání postačující. Schválení uzavření předmětné smlouvy je minimálně předčasné.

V Praze dne 21.12.2018



Digitálně
podepsal
Mgr. Jiří
Vondra

Mgr. Jiří Vondra, advokát