

**Právní rozbor smlouvy z roku 2008 mezi Městem Lysá nad Labem a MS  
Development, s. r. o.**

---

Zpráva se předkládá z důvodu:

Plnění veřejné zakázky.

Zprávu vypracoval:

Ing. Vladimír Kopecký – VO SMI

Zprávu předkládá:

Ing. Vladimír Kopecký – VO SMI

Do rady města bude přizván:

Návrh usnesení:

Rada města

1. B e r e n a v ě d o m í

právní rozbor smlouvy z roku 2008 mezi Městem Lysá nad Labem a MS Development, s. r. o. dle upřesněných požadavků RM, a kontrolního výboru vypracovaný advokátem Mgr. Štěpánem Řiháčkem, Pionýrská 15, 602 00 Brno, IČ: 01827758.

2. P ř e d k l á d á

ZM dne 25. listopadu právní rozbor smlouvy z roku 2008 mezi Městem Lysá nad Labem a MS Development, s. r. o. k projednání

Podpis předkladatele:

12. 11. 2015

Podpis starosty nebo místostarostky:

Podpis tajemníka:

## Důvodová zpráva.

### Popis problému:

Dne 25. 6. 2015 byla vyvěšena odborem SMI VZ „Poskytovatel právních služeb“, jejímž cílem je prověřit smlouvu z roku 2008 mezi Městem Lysá nad Labem a MS Development, s. r. o. dle požadavků RM, a kontrolního výboru.

Pouze 8 firem z 10 přihlášených splnilo požadavky zadavatele. Žádný z uchazečů nepožadoval nové ocenění pozemků.

Rada města na svém 14. jednání usnesením č. 550 schválila pro realizaci zakázky „Poskytovatel právních služeb“ firmu Mgr. Štěpán Řiháček, advokát, Pionýrská 15, 602 00 Brno, IČ: 01827758, za celkovou nabídkovou cenu 18.900 Kč s tím, že kontaktními osobami za Město Lysá n. L. budou vedoucí odboru SMI, Ing. Vladimír Kopecký, a za Finanční výbor ZM Lysá n. L., Ing. Karel Marek.

Dne 21. srpna, tedy přesně v termínu dle smlouvy, obdržel OSMI od Mgr. Řiháčka vyhotovený právní rozbor smlouvy z roku 2008 mezi Městem Lysá nad Labem a MS Development, s. r. o. dle požadavků RM, a kontrolního výboru dle předmětu zakázky. (viz. příloha). Rada města na svém 16. jednání dne 1. září 2015 vzala rozbor na vědomí a předložila ho k projednání finančnímu výboru, kontrolnímu výboru, výboru pro dostavbu obchvatu a stavební komisi. Stavební komise ho projednala dne 7. 9. 2015 – bez stanoviska (zápis na stránkách města), výbor pro dostavbu obchvatu rozbor dosud neprojednal, kontrolní výbor ho projednal dne 14. 9. 2015, avšak v zápisu se pouze konstatuje, že proběhla diskuse bez bližší specifikace. Nebylo hlasováno, protože výbor nebyl usnášení schopný (zápis na stránkách města). Finanční výbor rozbor projednal dne 7. 9. 2015 a konstatoval, že je neúplný a že neodpovídá zadání a že nebyly provedeny některé úkony, které FV požadoval (viz zápis v příloze).

Zápis z FV se následně projednával na 6. jednání ZM dne 9. 9. 2015, kde bylo zkonstatováno, že je třeba změnit zadání rozboru určeného RM ve smyslu požadavků FV a požádat Mgr. Řiháčka o doplnění tohoto rozboru. ZM svým usnesením v čl. V. bodě 2 uložilo panu místostarostovi a p. Mgr. Markovi (člen finančního výboru) oslovit p. Mgr. Řiháčka ve věci dopracování právního rozboru smlouvy uzavřené mezi Městem Lysá nad Labem a MS development, s. r. o. ve smyslu diskuse na zasedání ZM dne 09. 09. 2015 a požadavků finančního výboru.

Na základě změny zadání OSMI zpracoval materiál, který obsahuje všechny dostupné informace týkající se daného problému (výběrové řízení, smlouva, nabídka, zápisy, usnesení RM a ZM a různá korespondence) a rozeslal je všem zastupitelům a FV. Následně došlo ke schůzce Mgr. Marka (člen FV) a ing. Kopeckého (vedoucí OSMI). Smyslem schůzky bylo detailní seznámení Mgr. Marka s dosavadním postupem odboru při realizaci tohoto právního auditu. Na základě předložených informací FV zkonstatoval, že odbor Správy majetku při realizaci právního auditu přesně plnil nařízení RM (viz zápis z KV ze dne 5. 10. 2015). Po této schůzce dodal Mgr. Marek upřesněný soupis zadání (otázky a podotázky). OSMI ihned vystavil objednávku a všechny podklady zaslal Mgr. Řiháčkovi.

Dne 28. 10. 2015 zaslal Mgr. Řiháček již zpracovaný rozbor Mgr. Markovi ke kontrole úplnosti odpovědí a jejich srozumitelnosti. Dne 10. 11. 2015 pak byl zaslán oficiálně datovou

službou zadavateli (OSMI). Nově zpracovaný rozbor je uveden v příloze. Cena za nový rozbor byla stanovena na 18 000,- Kč.

#### Dosavadní rozhodnutí RM a ZM:

Rada města na svém 11. jednání dne 2. 6. 2015 svým usnesením č 464:

I. s c h v a l i l a

1) vypsání výběrového řízení na poskytovatele právních služeb, který provede nezávislý právní rozbor uzavřené smlouvy Města Lysá nad Labem s MS Development, s. r. o., týkající se výstavby v bývalém areálu Fruta tak, aby bylo jednoznačně zodpovězeno na tyto otázky:

- a) Jaká je pravděpodobnost, že by soud rozhodl o neplatnosti výše uvedené smlouvy vč. detailního zdůvodnění?
- b) Jak je zajištěna nutnost výstavby občanské vybavenosti vč. případných sankcí za neplnění?
- c) Jak má město postupovat, aby zajistilo výstavbu občanské vybavenosti v termínu dle smlouvy?
- d) Jak dle uzavřené smlouvy má město postupovat, aby prodávalo své pozemky developeru až po dokončení výstavby občanské vybavenosti?
- e) Za jakých podmínek může Město Lysá nad Labem odstoupit od již uzavřené smlouvy, pokud společnost MS Development, s. r. o., dosud nevybudovala žádný z prvků občanské vybavenosti, přestože dle přílohy č. 2 se toto mělo stát v 1. etapě.
- f) Jak má město postupovat při odstoupení od smlouvy, pokud společnost MS Development významně neplní uzavřený developerský projekt a to výstavbu občanské vybavenosti?
- g) V případě, že bude nalezeno pochybení: Jaké další právní kroky se doporučují, aby Město Lysá nad Labem uskutečnilo vůči společnosti MS Development, s. r. o.?
- h) Jaká jsou možná rizika budoucích finančních nákladů pro Město Lysá nad Labem spojená s těmito právními kroky?

2) vypracování nezávislého ocenění příslušných městských pozemků v cenách z roku 2007 pro účel definovaného developerského projektu společnosti MS Development, a to ve dvou scénářích:

- a) včetně povinnosti postavit definovanou občanskou vybavenost,
- b) bez povinnosti postavit definovanou občanskou vybavenost.

Rada města na svém 14. jednání dne 21. 7. 2015 svým usnesením č 550

I. b e r e n a v ě d o m í cenové nabídky firem Mgr. Štěpán Řiháček, advokát, Brno, IČ: 01827758; Rozehnal & Kuchař, advokátní kancelář, Praha 1, IČ: 40660893; Advokátní kancelář Brož, Sedlatý, s. r. o., Palác Flóra - Budova A, Praha 3, IČ: 24827452; Duška & Svobodová, advokátní kancelář, Praha 1, IČ: 66256658; Mgr. Ondřej Dlouhý, advokát AK Erhartová, Vítek & Partners, Praha 2, IČ: 72014148; HKDW Legal, s. r. o., advokátní kancelář, Praha 1, IČ: 27203182; AK JUDr. Anna Horáková & Partneři, Praha 1, IČ: 66210224; Rutland Ježek, advokátní kancelář, s. r. o., Praha 1 - Staré Město, IČ: 04090756; Gürlich & Co., advokátní kancelář, Praha 1, IČ: 66245681, a CHSH Kališ & Partners, s. r. o., advokátní kancelář, JUDr. Petr Kališ, Ph.D., Praha 1, IČ: 29416680. II. v y l u č u j e ze soutěže uchazeče Advokátní kancelář Brož, Sedlatý, s. r. o., Praha 3, IČ: 24827452, a AK JUDr. Anna Horáková & Partneři, Praha 1, IČ: 66210224, pro nesplnění požadovaných podmínek. III. s c h v a l u j e pro realizaci zakázky „Poskytovatel právních služeb“ firmu Mgr. Štěpán Řiháček, advokát, Pionýrská 15, 602 00 Brno, IČ: 01827758, za celkovou

nabídkovou cenu 18.900 Kč s tím, že kontaktními osobami za Město Lysá n. L. budou vedoucí odboru SMI, Ing. Vladimír Kopecký, a za Finanční výbor ZM Lysá n. L., Ing. Karel Marek.

Rada města na svém 16. jednání dne 1. 9. 2015 svým usnesením č 625

I. b e r e n a v ě d o m í

právní rozbor smlouvy z roku 2008 mezi Městem Lysá nad Labem a MS development, s. r. o., dle požadavků RM a kontrolního výboru, vypracovaný advokátem Mgr. Štěpánem Řiháčkem, Pionýrská 15, 602 00 Brno, IČ: 01827758, II. p ř e d k l á d á právní rozbor smlouvy k projednání finančnímu výboru, kontrolnímu výboru, výboru pro dostavbu obchvatu a stavební komisi. Termín: do 30.09.2015

ZM na 6. jednání dne 9. 9. 2015 svým usnesením v čl. V. bodě 2 uložilo panu místostarostovi a p. Mgr. Markovi (člen finančního výboru) oslovit p. Mgr. Řiháčka ve věci dopracování právního rozboru smlouvy uzavřené mezi Městem Lysá nad Labem a MS development, s. r. o. ve smyslu diskuse na zasedání ZM dne 09.09.2015 a požadavků finančního výboru.

Návrh řešení:

OSMI navrhuje RM vzít právní rozbor smlouvy z roku 2008 mezi Městem Lysá nad Labem a MS Development, s. r. o. dle požadavků RM, a kontrolního výboru vypracovaný Mgr. Štěpánem Řiháčkem na vědomí a předložit ho ZM na jednání dne 25. listopadu 2015.

Stanovisko k návrhu:

Nebylo projednáváno v komisích či výborech.

Vztah k rozpočtu:

Na zakázku je v rozpočtu města na rok 2015 vyčleněno dostatek finančních prostředků.

Ing. Vladimír Kopecký – VO SMI

Příloha: Původní právní rozbor  
Zápis FV ze 7. 9. 2015  
Zápis FV z 5. 10. 2015  
Nový právní rozbor

---

**Právní rozbor**

---

Smlouva o budoucí(ch) nájemní(ch) smlouvě(ách)

a

Smlouva o budoucí(ch) kupní(ch) smlouvě(ách) o převodu nemovitostí ze dne  
26.8.2008

Klient

**Město Lysá nad Labem**

Sídlo: Husovo náměstí 23/1, Lysá nad Labem, 289 22

IČ: 00239402

Vypracoval

**Mgr. Štěpán Řiháček, advokát**  
Sídlo: Pionýrská 249/15, Brno, 602 00  
IČ: 018 27 758

Datum 20.8.2015

**Obsah:**

A. Zadání .....	3
B. Podklady.....	4
C. Právní rozbor včetně dílčích závěrů.....	6

## A. Zadání

1. Jaká je pravděpodobnost, že by soud rozhodl o neplatnosti výše uvedené smlouvy vč. detailního zdůvodnění?
2. Jak je zajištěna nutnost výstavby občanské vybavenosti vč. případných sankcí za neplnění?
3. Jak má město postupovat, aby zajistilo výstavbu občanské vybavenosti v termínu dle smlouvy?
4. Jak má, dle uzavřené smlouvy, město postupovat, aby prodávalo své pozemky developeru až po dokončení výstavby občanské vybavenosti?
5. Za jakých podmínek může Město Lysá nad Labem odstoupit od již uzavřené smlouvy, pokud společnost MS Development, s. r. o., dosud nevybudovala žádný z prvků občanské vybavenosti, přestože dle přílohy č. 2 se toto mělo stát v 1. Etapě?
6. Jak má město postupovat při odstoupení od smlouvy, pokud společnost MS Development významně neplní uzavřený developerský projekt a to výstavbu občanské vybavenosti?
7. V případě, že bude nalezeno pochybení: Jaké další právní kroky se doporučují, aby Město Lysá nad Labem uskutečnilo vůči společnosti MS Development, s. r. o.?
8. Jaká jsou možná rizika budoucích finančních nákladů pro Město Lysá nad Labem spojená s těmito právními kroky?

## **B. Podklady**

Při zpracování tohoto právního rozboru jsem vycházel pouze z informací obsažených v listinách, které mi byly poskytnuty Městem Lysá nad Labem. Jedná se o následující listiny:

1. Smlouva o budoucí(ch) nájemní(ch) smlouvě(ách) a Smlouva o budoucí(ch) kupní(ch) smlouvě(ách) o převodu nemovitostí ze dne 26.8.2008
2. Výpis z katastru nemovitostí – LV 3183, k.ú. Lysá nad Labem, ze dne 21.5.2008
3. Kopie katastrální mapy – mapový list BK 4-7/02, ze dne 20.2.2008
4. Výpis z obchodního rejstříku společnosti MS development s.r.o. ze dne 26.6.2008
5. Výpis z obchodního rejstříku společnosti První Sluníčková s.r.o. ze dne 26.6.2008
6. Výpis z obchodního rejstříku společnosti Druhá Sluníčková s.r.o. ze dne 26.6.2008
7. Výpis z obchodního rejstříku společnosti Třetí Sluníčková s.r.o. ze dne 26.6.2008
8. Souhlasné prohlášení o nabytí vlastnického práva k nemovitostem vystavené Městem Lysá nad Labem ze dne 20.12.1999
9. Dopis psaný JUDr. Luhanem na Středisko geodézie ze dne 24.2.1989
10. Hospodářská smlouva mezi Konzervárny a Lihovary Praha a Městským národním výborem v Lysé nad Labem ze dne 30.12.1988
11. Geometrický plán č. 288 702 – 174, ze dne 21.11.1988
12. Souhlasné prohlášení o nabytí vlastnického práva k nemovitostem vystavené Městem Lysá nad Labem ze dne 19.2.2008
13. Kupní smlouva uzavřená mezi společnostmi CRISTALEX CZ, s.r.o. a Městem Lysá nad Labem ze dne 8.7.1997
14. Výpis z obchodního rejstříku společnosti CRISTALEX CZ, s.r.o. ze dne 18.12.1996
15. Plná moc udělená společnostmi CRISTALEX CZ, s.r.o. panu Liboru Černému, panu Ing. Zbyňku Veselému a panu Jiřímu Vízkovi ze dne 22.1.1996



16. Plná moc udělená společností CRISTALEX CZ, s.r.o. panu Liboru Černému, panu Ing. Zbyňku Veselému a panu Jiřímu Vízkovi ze dne 5.12.1996
17. Kvitance ze dne 27.6.1997
18. Notářský zápis – vzdání se zástavního práva ze dne 4.9.1997 včetně průvodního dopisu ze dne 8.9.1997
19. Výpis z obchodního rejstříku společnosti NEXUM akciová společnost ze dne 15.7.1997
20. Vzor nájemní smlouvy
21. Vzor smlouvy o věcném břemeni
22. Znalecký posudek č. 854/2/2008, vypracovaný Ing. Oldřichem Jůzou
23. Průzkum technické struktury v bývalém areálu Fruty, ze dne 3.3.2008
24. Listina o vyhlášení záměru na prodej pozemků za účelem výstavy bývalého areálu Fruty ze dne 31.7.2007
25. Listina o zveřejnění upřesnění a konkretizace vyhlášení záměru na prodej pozemků za účelem výstavy bývalého areálu Fruty
26. Usnesení z jednání zastupitelstva ze dne 18.6.2008
27. Zápis z mimořádného jednání rady Města Lysá nad Labem ze dne 18.6.2008
28. Část projektu společnosti MS development s.r.o. (kapitola 1,2)

## C. Právní rozbor včetně dílčích závěrů

### Otázka č. 1

#### Jaká je pravděpodobnost, že by soud rozhodl o neplatnosti výše uvedené smlouvy vč. detailního zdůvodnění?

#### Odpověď č. 1

Tuto otázku je nutno rozdělit na dvě části a to za prvé, zda je tato kupní smlouva podle názoru zpracovatele sjednána platně či nikoliv, a za druhé, jakým způsobem by pravděpodobně rozhodl soud v případě podání žaloby.

Smlouva o budoucí(ch) nájemní(ch) smlouvě(ách) a Smlouva o budoucí(ch) kupní(ch) smlouvě(ách) o převodu nemovitostí ze dne 26.8.2008 (dále jen Předmětná smlouva) byla na základě volby smluvních stran (viz ustanovení 12.7. Předmětné smlouvy) uzavřena podle zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník (dále jen obchodní zákoník) (viz ust. 12.7. Předmětné smlouvy). Z důvodu duality českého práva bude nutno posuzovat platnost Předmětné smlouvy částečně podle obchodního zákoníku a částečně podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen občanský zákoník).<sup>1,2</sup>

Pro vyloučení pochybností uvádím, že zákon č. 513/1991 Sb. a zákon č. 40/1964 Sb. byly zrušeny zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen NOZ) nicméně právní vztahy vzniklé z Předmětné smlouvy se budou i nadále posuzovat podle právních předpisů platných v době uzavření Předmětné smlouvy.<sup>3</sup>

Občanský zákoník rozlišuje pojem **relativní neplatnost** a **absolutní neplatnost**. Relativně neplatný právní úkon se považuje za platný, pokud se ten, kdo je takovým

---

<sup>1</sup> viz názor JUDr. Petra Čecha zveřejněný v čísle 3/2009 časopisu Právní rádce

<sup>2</sup> Viz Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn.: 2 Cdon 603/97 ze dne 26.11.1998

<sup>3</sup> § 3028 NOZ: Není-li dále stanoveno jinak, řídí se jiné právní poměry vzniklé přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, jakož i práva a povinnosti z nich vzniklé, včetně práv a povinností z porušení smluv uzavřených přede dnem nabytí účinnosti tohoto zákona, dosavadními právními předpisy. To nebrání ujednání stran, že se tato jejich práva a povinnosti budou řídit tímto zákonem ode dne nabytí jeho účinnosti.

úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu nedovolá. Absolutní neplatnost právního úkonů naopak nastává bez dalšího přímo ze zákona, nikdo není povinen se této neplatnosti dovolávat, na právní úkon se hledí, jako by nebyl učiněn.

V § 39 občanského zákoníku jsou stanoveny tři druhy případů nedovoleného právního úkonu, který zákon postihuje sankcí absolutní neplatnosti

- rozpor právního úkonu s obsahem a účelem zákona
- právní úkon obchází zákon
- rozpor právního úkonu s dobrými mravy

Při zpracování právního rozboru nebyla shledána existence skutečností, které by způsobovaly absolutní neplatnost Předmětné smlouvy. Zejména byl zkoumán možný rozpor s občanským zákoníkem, obchodním zákoníkem, zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích a zákonem č. 40/2009 Sb., trestním zákoníkem (resp. zákonem č. 140/1961Sb., trestní zákon).

Základními požadavky, které klade na právní úkony občanský zákoník a jejichž nedodržení způsobuje absolutní neplatnost, jsou uvedeny v § 37, jenž uvádí, že právní úkon musí být učiněn svobodně a vážně, určitě a srozumitelně a jeho předmětem nesmí být plnění nemožné. § 38 pak stanovuje neplatnost právního úkonu, pokud ten, kdo jej učinil, nemá způsobilost k právním úkonům, resp. právní úkon je učiněn osobou jednající v duševní poruše, která ji činí k tomuto právnímu úkonu neschopnou. Provedeným právní rozborem Předmětné smlouvy nebyly zjištěny skutečnosti, které by odůvodňovaly závěr o neplatnosti Předmětné smlouvy z uvedených důvodů.<sup>4</sup>

Častým důvodem absolutní neplatnosti právních úkonů činěných obcemi je absence schválení těchto úkonů obecní radou či obecním zastupitelstvem. V posuzovaném případě v této oblasti k pochybení ze strany Města Lysá nad Labem nedošlo.

Dalším typickým důvodem absolutní neplatnosti právních úkonů je spáchání trestného činu. Podle povahy Předmětné smlouvy by v úvahu přicházely například trestný čin úplatkářství dle § 331 trestního zákoníku, trestný čin porušení povinnosti při správě cizího majetku dle § 220 trestního zákoníku (resp. t.č. porušení povinnosti při správě cizího majetku z nedbalosti dle § 221 trestního zákoníku). Při posuzování Předmětné smlouvy nebyly zjištěny skutečnosti, které by odůvodňovaly podezření ze spáchání trestného činu.

Tzv. relativní neplatnost právního úkonu znamená, že právní úkon se považuje za platný, pokud se ten, kdo je takovým úkonem dotčen, neplatnosti právního úkonu

---

<sup>4</sup> Konkrétním důvodem absolutní neplatnosti právního úkonu pro rozpor se zákonem může být například porušení zákazu převodu věci (nemovitosti), uloženého vykonatelným rozhodnutím o předběžném opatření ve smyslu ustanovení § 76 odst. 1 písm. e) OSŘ. Taková skutečnost rovněž nebyla při zpracování rozboru zjištěna.

nedovolá. U Předmětné smlouvy by teoreticky přicházela v úvahu relativní neplatnost z důvodu, že by jej některá ze smluvních stran učinila v omylu.<sup>5</sup> Zjištěné skutečnosti tomuto závěru nenasvědčují.

K otázce pravděpodobnosti úspěchu při podání žaloby na určení neplatnosti Předmětné smlouvy uvádím, že obecně rozhodnutí soudu nelze předjímat, zvláště pak v době před zahájením samotného řízení, nicméně vzhledem k učiněným zjištěným skutečnostem ohledně neplatnosti Předmětné smlouvy lze s vysokou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že by taková žaloba byla soudem zamítnuta. Podotýkám, že tímto rozbořem není posuzována otázka, zda na straně zadavatele existuje naléhavý právní zájem na určení neplatnosti právního úkonu ve smyslu § 80 zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

## **Závěr č.1**

**Provedením právního rozboru nebyla zjištěna neplatnost Předmětné smlouvy. Lze s vysokou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že by žaloba na určení neplatnosti Předmětné smlouvy byla soudem zamítnuta.**

## **Otázka č. 2**

**Jak je zajištěna nutnost výstavby občanské vybavenosti vč. případných sankcí za neplnění?**

## **Odpověď č. 2**

Předmětná smlouva dává společností MS developnemnt s.r.o., První Sluníčková s.r.o., Druhá sluníčková s.r.o. a Třetí sluníčková s.r.o. (dále jen Budoucí kupující) právo (nikoliv povinnost) provést stavbu na předmětných pozemcích, tj. realizovat projekt (viz ust. 5.1. druhý odstavec první věta). Lze tedy konstatovat, že záleží na vůli Budoucího kupujícího, zda projekt zrealizuje či nikoliv.

V ust. 7.5. Předmětné smlouvy je uvedeno, že Budoucí kupující se zavazuje, že bude projekt realizovat v souladu s principy stanovenými nabídkou Budoucího kupujícího ze dne 14.11.2007. Sousloví „bude realizovat“ vzhledem ke kontextu smlouvy lze chápat tak, že pouze stanovuje podmínky a způsob realizace projektu v případě, že

---

<sup>5</sup> § 49a občanského zákoníku: Právní úkon je neplatný, jestliže jej jednající osoba učinila v omylu, vycházejícím ze skutečnosti, jež je pro jeho uskutečnění rozhodující, a osoba, které byl právní úkon určen, tento omyl vyvolala nebo o něm musela vědět. Právní úkon je rovněž neplatný, jestliže omyl byl touto osobou vyvolán úmyslně. Omyl v pohnutce právní úkon neplatným nečiní.

se Budoucí kupující projekt rozhodne realizovat. V případě, že by se Budoucí kupující odchýlil od své nabídky ze dne 14.11.2007, bylo by to možné považovat za porušení Předmětné smlouvy. Podle ust. 9.2. písm. (a) Předmětné smlouvy má Město Lysá nad Labem právo od Předmětné smlouvy odstoupit v případě, že Budoucí kupující poruší jakoukoliv svoji povinnost z Předmětné smlouvy a takové porušení nebude napraveno ani do čtyř týdnů od obdržení písemného oznámení Města Lysá nad Labem.

Dle ust. 9.3. Předmětné smlouvy jsou strany v případě odstoupení od smlouvy kteroukoliv ze smluvních stran od smlouvy povinny vrátit si vzájemně dosud poskytnuté plnění na základě Předmětné smlouvy. Dále jsou smluvní strany oprávněny požadovat po druhé smluvní straně náhradu škody způsobené porušením smluvních povinností.

## **Závěr č.2**

**Nutnost výstavby občanské vybavenosti je zajištěna tím, že se Budoucí kupující zavázal v případě realizace projektu postupovat v souladu s nabídkou ze dne 14.11.2007. V případě porušení této své povinnosti Budoucího kupujícího má Město Lysá nad Labem právo po předchozím písemném upozornění Budoucího kupujícího od Předmětné smlouvy odstoupit a rovněž požadovat vrácení vzájemného plnění poskytnutého mezi stranami na základě Předmětné smlouvy a požadovat náhradu škody způsobené porušením smluvních povinností Budoucího kupujícího.**

## **Otázka č. 3**

**Jak má město postupovat, aby zajistilo výstavbu občanské vybavenosti v termínu dle smlouvy?**

## **Odpověď č.3**

Nejprve je nutno uvést, že samotná Předmětná smlouva nspecifikuje konkrétní termíny pro provedení jednotlivých fází projektu. Zároveň mně nebyl poskytnut žádný jiný podklad, který by tyto termíny specifikoval. V případě, že existuje dokument, který Budoucího kupujícího zavazuje, aby výstavbu občanské vybavenosti realizoval v určitém termínu a v případě, že Budoucí kupující tento termín nesplnil, je Město Lysá nad Labem oprávněno vyzvat písemně Budoucího kupujícího k nápravě do čtyř

týdnů od doručení výzvy a v případě, že náprava nebude provedena, je Město oprávněno odstoupit od smlouvy.

V případě, že neexistuje dokument, který Budoucího kupujícího zavazuje, aby výstavbu občanské vybavenosti realizoval v určitém termínu, nelze strany Města Lysá nad Labem dodržení určitého termínu právně vymáhat.

### **Závěr č.3**

**V případě, že existuje dokument, který Budoucího kupujícího zavazuje, aby výstavbu občanské vybavenosti realizoval v určitém termínu a v případě, že Budoucí kupující tento termín nesplnil, je Město Lysá nad Labem oprávněno vyzvat písemně Budoucího kupujícího k nápravě do čtyř týdnů od doručení výzvy a v případě, že náprava nebude provedena, je Město oprávněno odstoupit od smlouvy.**

**V případě, že neexistuje dokument, který Budoucího kupujícího zavazuje, aby výstavbu občanské vybavenosti realizoval v určitém termínu, je nelze strany Města Lysá nad Labem dodržení určitého termínu právně vymáhat.**

### **Otázka č. 4**

**Jak má, dle uzavřené smlouvy, město postupovat, aby prodávalo své pozemky developeru až po dokončení výstavby občanské vybavenosti?**

### **Odpověď č. 4**

Podle ust. 5.2. věta třetí Předmětné smlouvy je Budoucí kupující oprávněn vyzvat Město Lysá nad Labem (po splnění podmínek pro uzavření kupní smlouvy) k uzavření kupní smlouvy ve vztahu k pozemkům podle svého výlučného uvážení. Z uvedeného vyplývá, že záleží na vůli Budoucího kupujícího, v jakém pořadí zažádá o prodej jednotlivých pozemků. Budoucí kupující je ve svém uvážení omezen povinností zažádat o prodej pozemků do šesti měsíců ode dne, kdy mu vznikne oprávnění užívat všechny stavby postavené v rámci realizace projektu na příslušném pozemku nebo alespoň podstatnou část každé z těchto staveb (viz ust. 5.4. Předmětné smlouvy). Z výše uvedeného vyplývá, že na základě Předmětné smlouvy

nelze na Budoucím kupujícím právně vynutit, aby zažádal o prodej pozemků až po dokončení výstavby občanské vybavenosti.

#### **Závěr č. 4**

**Na základě Předmětné smlouvy nelze na Budoucím kupujícím právně vynutit, aby zažádal o prodej pozemků až po dokončení občanské vybavenosti.**

#### **Otázka č. 5**

**Za jakých podmínek může Město Lysá nad Labem odstoupit od již uzavřené smlouvy, pokud společnost MS Development, s. r. o., dosud nevybudovala žádný z prvků občanské vybavenosti, přestože dle přílohy č. 2 se toto mělo stát v 1. Etapě?**

#### **Otázka č. 6**

**Jak má město postupovat při odstoupení od smlouvy, pokud společnost MS Development významně neplní uzavřený developerský projekt a to výstavbu občanské vybavenosti?**

Odpověď č. 5, 6:

Domnívám se, že výše uvedené otázky jsou ve svém podstatném obsahu totožné, proto jsem odpovědi na tyto dvě otázky sloučil do jedné.

Město Lysá nad Labem má právo od Předmětné smlouvy odstoupit v případě, že Budoucí kupující poruší jakoukoliv svoji povinnost z Předmětné smlouvy a takové porušení nebude napraveno ani do čtyř týdnů od obdržení písemného oznámení Města Lysá nad Labem (Podle ust. 9.2. písm. (a)).

Z uvedeného vyplývá, že odstoupit od již uzavřené smlouvy by Město Lysá nad Labem bylo oprávněno v případě, že byl Budoucí kupující v prodlení s vybudováním občanské vybavenosti. Předmětná smlouva podle předložených dokumentů stanovuje pouze lhůtu v délce 13 let od uzavření Předmětné smlouvy, ve které může Budoucí kupující požádat o prodej pozemků. Tato lhůta je společná pro všechny pozemky, na kterých má být realizován projekt. Tato lhůta dosud neuplynula. Z uvedeného vyplývá, že Budoucí kupující není v prodlení s vybudováním občanské vybavenosti a Město Lysá nad Labem není oprávněno odstoupit od Předmětné smlouvy z důvodu prodlení Budoucího kupujícího s vybudováním prvků občanské vybavenosti.

## **Závěr č. 5,6**

**Město Lysá nad Labem není v současné době oprávněno odstoupit od Předmětné smlouvy z důvodu prodlení Budoucího kupujícího s vybudováním prvků občanské vybavenosti.**

## **Otázka č. 7:**

**V případě, že bude nalezeno pochybení: Jaké další právní kroky se doporučují, aby Město Lysá nad Labem uskutečnilo vůči společnosti MS Development, s. r. o.?**

## **Otázka č. 8**

**Jaká jsou možná rizika budoucích finančních nákladů pro Město Lysá nad Labem spojená s těmito právními kroky?**

## **Odpověď (závěr) č. 7,8:**

Z předložených podkladů nevyplývají skutečnosti, které by odůvodňovaly závěr, že se Budoucí kupující dopustil významného porušení Předmětné smlouvy, které by Město Lysá nad Labem opravňovalo podniknout vůči Budoucímu kupujícímu právní kroky k vymožení jejich nápravy.

---

Mgr. Štěpán Řiháček  
advokát



## **Zápis z finančního výboru z 7.9. 2015**

Přítomni dle prezenční listiny: Ing. Jitka Fialová, Josef Bonaventura, Milan Horvát, Renata Pelcová, Mgr. Karel Marek, Mgr. Martin Novák, Ing. Iveta Bufková CIA, Ing. Petr Gregor , zástupce firmy Gordic pan Vachek, Ing. Polenová, p.Loudová

### **Program jednání výboru**

1. IZ Rekonstrukce Muzeum BH
2. Návrh úpravy rozpočtu - 5. rozpočtové opatření
3. Účetní program Ginis od firmy Gordic - implementace nového účetního programu
4. Rozbor hospodaření města do 31. 8. 2015
5. MS Development – právní rozbor
6. Návrh na využití objektů čp. 28-29, 5, 253, 268, 13, 1745, 1722 a konírna se zahradou na pozemku p.č. 314 ve vlastnictví města – předložený starostou města

### **1)IZ Rekonstrukce Muzeum BH**

Ing. Fialová požádala pana starostu města o zaslání přehledu čerpání týkající se Rekonstrukce Muzea BH. Paní Magda Šulcová poslala přehled čerpání nákladů dne 7.9.2015. Původní částka, která byla původně panem starostou navržena do rozpočtu, je o několik miliónů vyšší. FV na posledním jednání rozpočtovou úpravu nedoporučil, ale na zastupitelstvu města byly zvýšené náklady schváleny rozpočtovou úpravou. Pan starosta dodnes nepředložil smlouvu o spolupráci mezi městem a Muzeem, týkající se umístění expozice. Jednání pana starosty na posledním zastupitelstvu města bylo velmi nekorektní, slovně napadl jednoho zastupitele.

### **2) Návrh úpravy rozpočtu - 5. rozpočtové opatření**

Materiály k 5. rozpočtové úpravě byly členům FV předloženy až 7.9., tak se k nim FV vyjádřil jen formálně. K jednotlivým bodům podala vysvětlení Ing. Polenová.

### **3) Účetní program Ginis od firmy Gordic - implementace nového účetního programu**

Doporučení z minulého jednání FV - trvá

Finanční výbor souhlasí a podporuje, aby součástí aktuální implementace účetního systému Ginis, byly tyto úpravy:

1. zrušení dvojího ručního typování faktur do spisové služby a účetního systému. Tedy upravit skartační a spisový řád a vést evidenci faktur pouze v účetním systému
2. smlouvy s finančním dopadem pro město zavést do nového účetního systému Ginis
3. u každé objednávky, smlouvy nejdříve provést rezervaci rozpočtu

4. rozpočet, čerpání, smlouvy a faktury dávat všechny do rozklikávacího rozpočtu přímo z nového účetního systému Ginis
5. zrychlit oběh dokumentů tím, že všechny odbory budou mít přístup do nového účetního systému a budou sem zadávat část informací
6. Zástupce firmy pan Vachek představil již aplikovaný rozpočet města Přelouč. Ukázal jednotlivé možnosti, jak je možné rozpočet sestavit. Budou poslány ještě odkazy na rozpočty města, kde už systém používají.

FV doporučil:

1. Do rozpočtu dávat částky týkající se dotací zvlášť – např. předpoklad dotace a částku dle rozpočtu
2. Pokud se jedná o investice dávat částku do rozpočtu dle projektové dokumentace a částku na celou investici rozdělit na jednotlivé položky – např. TDS, BOZP, autorský dozor, rekonstrukce, administrace veřejné zakázky apod.
3. Dále u jednotlivých předložených položek je nutné rozepsat, čeho se týkají
4. Dále je nutné v rozpočtu 2016 mít rezervu na investiční akce
5. Požadavek FV, aby se dal v rozpočtu vyhledávat jednotliví dodavatelé dle IČ nebo názvu. FV požaduje, aby byl rozklikávací rozpočet na stránkách města pro návštěvníky jednoduchý a přehledný
6. Doporučení FV, aby jednotliví vedoucí odboru obdrželi automaticky čerpání jejich odboru
7. Zástupce firmy Gordic byl požádán, aby do 30.9. prověřil možnosti vyhledávání v systému Gordic – zda bude v základní nabídce nebo se bude popř. doobjednávat další možnost vyhledávání.

#### **4) Rozbor hospodaření města do 31. 8. 2015**

Ing. Polenová předložila přehled čerpání rozpočtu ke konci srpna. Velké zakázky budou fakturovány během podzimu, v letních měsících probíhají velké investiční akce.

#### **5) MS Development – právní rozbor připravený advokátem Mgr. Štěpánem Řiháčkem**

Finanční výbor projednal právní rozbor smlouvy z roku 2008 mezi Městem Lysá nad Labem připravený advokátem Mgr. Štěpánem Řiháčkem s těmito závěry:

**A. Právní rozbor neodpověděl kvalitně na všechny otázky definované Finančním výborem a** projednané na 11. jednání RM dne 2.6.2015 v bodě 38. Speciálně nebyly přezkoumány tyto specifické situace:

- Zda uzavřená smlouva o smlouvě budoucí neodpovídá závazkům společnosti MS Development, na jejichž základě vyhrála výběrové řízení, speciálně závazku na vybudování občanské vybavenosti definované vyhlášeným záměrem (viz aktuální rozhodnutí soudu o smlouvě mezi Městem Prostějov a společností Manthellan)

1. Zda prodejní cena definovaná ve smlouvě je výrazně nižší, než byla v příslušné době obvyklá cena za prodej pozemků pro výstavbu bytových domů, avšak zastupitelstvo Města Lysá nad Labem nikdy nerozhodlo, že snížení této ceny je z důvodu závazku společnosti MS Development na vybudování definované občanské vybavenosti - bazén, kulturní sál, pošta... (možný rozpor se zákonem 128/2000 Sb., o obcích)

**B. Advokátovi nebyla předána dokumentace k příslušnému výběrovému řízení pro přezkoumání, zda smlouva odpovídá výsledkům výběrového řízení**

**C. Předložený právní rozbor jednoznačně odpověděl pouze a na 2 otázky s těmito závěry:**

- Společnost MS Development, s.r.o. není ze smlouvy povinna postavit občanskou vybavenost.
- Společnost MS Development je nemůže na pozemcích, kde měla postavit občanskou vybavenost postavit něco jiného.
- Město nemůže dle uzavřené smlouvy donutit společnost MS Development, s.r.o. k výstavbě občanské vybavenosti, tím že prodá své pozemky až po jejím dokončení. Tedy pokud společnost MS Development, s.r.o. dostaví bytový dům a požádá o prodej pozemků pod tímto bytovým, Město jej musí prodat.

**D. Nebylo vypracováno nezávislé ocenění příslušných městských pozemků** v cenách z roku 2007 pro účel definovaného developerského projektu společnosti MS Development, a to ve dvou scénářích:

- a) včetně povinnosti postavit definovanou občanskou vybavenost,
- b) bez povinnosti postavit definovanou občanskou vybavenost.

D. Odbor správy majetku nespolupracuje s Finančním výborem při zadání požadavků pro právní audit a jeho realizaci. Zástupce Finančního výboru nebyl kontaktován ani advokátem ani OSMI.

E. FV pověřil Ing. Jitku Fialovou a Mgr. Karla Marka předložením svého stanoviska na ZM konaném 9.9.2015.

## **6) Návrh na využití objektů čp. 28-29, 5, 253, 268, 13, 1745, 1722 a konírna se zahradou na pozemku p.č. 314 ve vlastnictví města – předložený starostou města**

FV byly dne 7.9. zaslány neúplné podklady týkající se předmětných objektů. Ing. Polenová byla požádána, aby ještě rozeslala další podklady všem členů přes úschovnu – projektovou dokumentaci. Požadavek od starosty města je, aby se FV vyjádřil do 30.9. Podklady jsou však neúplné, předložená dokumentace je z roku 2007, a jelikož se jedná o další využití jednotlivých objektů ve správě města, je nutné se se s těmito podklady seznámit podrobněji. FV se seje dne 5.10., kde sepíše své stanovisko k předloženému záměru.

## **7. Transparentní účet města**

FV schválil transparentní účet k akci Rekonstrukce komunikace V Bažantnici

Termín příští schůzky pondělí 5. října 2015 od 18 hodin na MěÚ.

Zapsala: Ing. Fialová,, kontrola: Mgr. Marek

## Zápis z jednání Finančního výboru, konaného dne 5. 10. 2015

Přítomni dle presenční listiny, která je přílohou zápisu

Program jednání FV:

1. Projednání dokumentu-využití budov ve vlastnictví města, předloženého panem starostou a místostarostou
2. Nový účetní program Ginis
3. Pokračování jednání s panem Mgr. Řiháčkem ve věci smlouvy mezi městem a MS Development na výstavbu v bývalém areálu Fruty
4. Různé

### **1) Projednání předloženého dokumentu – využití budov ve vlastnictví města, předloženého panem starostou a místostarostou**

Členové FV si k této problematice přizvali Ing. Kopeckého z odboru správy majetku a investic.

Na základě diskusí v radě a zastupitelstvu města předložili pan starosta spolu s panem místostarostou návrh na využití domů ve vlastnictví města č.p. 28-29, 5, 253, 268, 13, 1745, 1722 a konírny se zahradou na pozemku p.č. 314. Po obsáhlé diskuzi členů FV se dospělo k závěru, že tyto projekty nebyly doposud předloženy nikdy souhrnně k řešení a jsou vytaženy nyní tzv. „ze šuplíku“. Projekty nelze posuzovat pouze jednotlivě, ale v rámci celkového komplexního řešení potřeb města na základě priorit, vytipovaných zejména ve Strategickém plánu rozvoje města. FV se podrobněji k této problematice vrátí, až bude známo stanovisko odborných komisí, které se vyjadřují zejména k využití budov. Finanční náročnost využití bude možno posoudit až poté. Pro některé lokality jsou již vytipována jiná využití, než je uvedeno v těchto materiálech. Je však pozitivní, že byl tento proces zahájen.

FV se může prozatím vyjádřit pouze ke studii, která navozuje možnosti využití budovy č.13 na Nám. B. Hrozného. O využití se diskutuje již několik let. Je zcela pochopitelné, že i v tomto případě se názory různí, mladí prosazují spíše něco jako Dům mládeže, starší občané pak spíše jako centrum pro seniory. Současný návrh se snaží prosadit využití pro všechny generace. Prioritou by rozhodně v tomto případě bylo, aby zde byl výtah a zabezpečen bezbariérový přístup.

Před dalším postupem doporučuje FV, aby studie byla projednána s odborným garantem Národního památkového ústavu, který by přednostně posoudil možnosti celkové rekonstrukce a využití objektu. Ke studii je nutné si vyžádat závazné stanovisko. Závěry by se měly projednat na zastupitelstvu města a po konečném odsouhlaseném využití objektu by bylo stanoveno zadání pro projektanta.

## **2) Nový účetní program Ginis**

Členové FV jsou přesvědčeni o tom, že by nový účetní program, zavedený od roku 2016 měl zabezpečit kvalitnější zpracování rozpočtu, než tomu tak bylo doposud, měl by zajistit lepší přehled o plnění jeho jednotlivých položek a zabezpečit racionálnější využití ekonomických informací jak pro odpovědné odbory města, tak i pro činnost FV. Podle informace paní Ing. Polenové bude odbor jednat v nejbližších dnech se zástupcem firmy Gordic o zpřesnění navrženého programu s tím, že bude především posuzováno, zda připomínky a navržená kritéria FV bude zpracovány včetně nového projektu (program Ginis) a nebo, zda jsou další požadavky FV již standardem programu nebo zda bude nutné si další nadstavbu doobjednat a za jaké finanční plnění. Předpokládá se, že rozpočet by měl obsahovat i položky, které jsou objednané, ale ještě nerealizované tj. v současné době nemají finanční dopad, ale zasáhnou do rozpočtu v budoucnu. Tyto položky vést odděleně, aby se dalo zjistit, kolik volných prostředků lze do konce roku ještě čerpat.

Kvalitnější zpracování rozpočtu musí vycházet z návrhů odborů, kde základem je reálná projektová dokumentace, ze které vychází především co nejpřesnější rozpočet investice. Je třeba dále v rámci rozpočtu počítat s rezervou, zejména na vícepráce, havárie apod. nejméně ve výši 5 mil. Kč. Případné další rezervy soustředit do rezervního fondu.

Pokud jde o samotný rozpočet, bude účelné jej zpracovat podrobněji nejméně s výhledem na 3 roky.

## **3 ) MS Development právní rozbor**

Pan Mgr. Karel Marek informoval o stavu zpracování daného právního auditu:

- Na základě doporučení FV, pak ZM na svém zasedání 9.9.2015 po rozsáhlé diskuzi dospělo k závěru, že je třeba předložený právní rozbor pana Mgr. Řiháčka dopracovat, protože nebyly zpracovateli předloženy všechny potřebné otázky a nebyl vybaven veškerou dostupnou dokumentací.
- Zástupce FV pan Mgr. Marek se poté setkal s vedoucím odboru Správy majetku panem Ing. Kopeckým, proto aby se detailně seznámil s dosavadním postupem odboru při realizaci tohoto právního auditu a doladili spolupráci mezi odborem a FV. Na základě předložených informací FV konstatuje, že odbor Správy majetku při realizaci právního auditu přesně plnil nařízení RM.
- Pan Mgr. Marek připravil doplňující otázky, pan Ing. Kopecký veškerou dostupnou dokumentaci ke smlouvě s MS Development včetně výběrového řízení, jednání RM a

ZM. Vše bylo 5.10.2015 zasláno panu Mgr. Řiháčkovi pro dopracování právního auditu.

- FV očekává, že budou jednání pokračovat a nadále předpokládá, že bude za FV přítomen při těchto jednáních pan Mgr. Marek.

#### 4) Různé

- Předsedkyně FV paní Ing. Fialová informovala členy FV o zaslání připomínek paní Vlastové k výběrovému řízení na zhotovení projektové dokumentace na rekonstrukci komunikace K Borku a místní komunikace Lomená – sídliště, které je vyvěšeno na stránkách města. Provedla podrobný rozbor a zjistila řadu závad v zadání této zakázky a informovala o tom zastupitele města a dodatečně všechny členy výboru. Očekává se stanovisko projektové manažerky paní Vlastové.
- Mgr. Marek upozornil na havarijní stav komunikace Mírová (za zatáčkou u býv. Obecního úřadu v Litoli), zejména v noci jde o velmi nebezpečné místo. Ing. Gregor to již jednou sdělil na dopravní komisi. Ing. Kopecký FV sdělil, že se zde propadá kanalizace. FV navrhuje ihned řešit havarijní situaci.
- 6. rozpočtová úprava byla FV zaslána až v úterý 6.10. FV se k tomuto bodu vrátí na příštím jednání a nyní se k tomu nevyjadřuje.

Příští jednání FV bude dne 02.11.2015 v 18.00, které bude ještě potvrzeno pozvánkou s navrženým programem.

Zapsal: ing. Petr Gregor

Schválil: Ing. Fialová

V Lysé nad Labem dne 07. 10. 2015

---

**Právní rozbor**

---

Smlouva o budoucí(ch) nájemní(ch) smlouvě(ách)

a

Smlouva o budoucí(ch) kupní(ch) smlouvě(ách) o převodu nemovitostí ze dne  
26.8.2008

Klient

**Město Lysá nad Labem**

Sídlo: Husovo náměstí 23/1, Lysá nad Labem, 289 22

IČ: 00239402

Vypracoval

**Mgr. Štěpán Řiháček, advokát**

Sídlo: Pionýrská 249/15, Brno, 602 00

IČ: 018 27 758

Datum

28.10.2015

**Obsah:**

A.	Úvod .....	3
B.	Zadání .....	4
C.	Podklady... ..	9
D.	Právní rozbor včetně dílčích závěrů.....	10



## **A. Úvod**

Zpracovatel poskytl zadavateli dne 20.8.2015 právní rozbor související se Smlouvou o budoucí(ch) nájemní(ch) smlouvě(ách) a Smlouvou o budoucí(ch) kupní(ch) smlouvě(ách) o převodu nemovitostí ze dne 26.8.2008 uzavřené mezi zadavatelem na straně jedné a společnostmi MS development s.r.o., První Sluníčková s.r.o., Druhá Sluníčková s.r.o. a Třetí Sluníčková s.r.o. na straně druhé. Předkládaný rozbor byl zpracován na za účelem zodpovězení doplňujících otázek k právnímu rozboru ze dne 20.8.2015 na základě předložení nových podkladů označených v části C.

## B. Zadání

Zadání pro zpracování tohoto právního rozboru bylo zformulováno Ing. Karlem Markem, členem finančního výboru Měst Lysá nad Labem.

### 1. Otázka č. 1:

**Jaká je pravděpodobnost, že by soud rozhodl o neplatnosti výše uvedené smlouvy včetně detailního zdůvodnění?**

a) Nebyla zkoumána neplatnost smlouvy vzhledem k zákonu o obcích, viz judikatura Nejvyššího soudu, např. 28 Cdo 3950/2010 O převodu nemovitostí obcí, kde právní věta zní: *Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je bez náležitých důvodů pro tuto odchylku neplatná podle § 39 obč. zák., neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů).*

- Prodejní cena definovaná ve smlouvě je podpořena znaleckým posudkem. Zdá se však, že posudek počítá s cenou, kdy je developer omezen v tom, co bude stavět = podmínkami výběrového

řízení, tedy že bude muset postavit občanskou vybavenost. Počítá však uzavřená smlouva s touto povinností?

- Je nutné zkoumat, zda nastavená prodejní cena je výrazně nižší, než byla v příslušné době obvyklá cena za prodej pozemků pro výstavbu bytových domů, a zda zastupitelstvo Města Lysá nad Labem rozhodlo, že snížení této ceny je z důvodu závazku společnosti MS Development na vybudování definované občanské vybavenosti - bazén, kulturní sál, pošta... K tomu bude pravděpodobně nutné vypracovat nezávislé ocenění příslušných městských pozemků v cenách z roku 2007 pro účel definovaného developerského projektu společnosti MS Development, a to ve dvou scénářích:

- včetně povinnosti postavit definovanou občanskou vybavenost,
- bez povinnosti postavit definovanou občanskou vybavenost.

b) Nebyla zkoumána shoda smlouvy s podmínkami a výsledkem výběrového řízení, přestože soudy z důvodu výrazné neshody smlouvy ruší, viz nedávné rozhodnutí soudu o neplatné smlouvě mezi Městem Prostějov a společností Manthellan, která vyhrála výběrové řízení na postavení obchodního centra za podmínky, že tam bude i kulturní sál, ale tato podmínka nebyla v podepsané smlouvě.

- Je nutné zkoumat, zda uzavřená smlouva o smlouvě budoucí odpovídá závazkům společnosti MS Development, na jejichž základě vyhrála výběrové řízení, speciálně závazku na vybudování občanské vybavenosti definované vyhlášeným záměrem

## **2. Otázka č. 2**

**Jak je zajištěna nutnost výstavby občanské vybavenosti vč. případných sankcí za neplnění?**

Závěry nejsou jasně formulovány. Je nutné jednoznačně odpovědět na to, zda:

- Má společnost MS Development povinnost postavit občanskou vybavenost (+ kde je to ve smlouvě formulováno)?
- Je stanoven termín, do kdy má být občanská vybavenost postavena?
- Může město uplatnit sankci a v jaké výši, pokud společnost MS Development občanskou vybavenost nevybuduje?

### 3. Otázka č. 3

**Jak má město postupovat, aby zajistilo výstavbu občanské vybavenosti v termínu dle smlouvy?**

Společnost MS Development předložila v rámci výběrového řízení na prodej městských pozemků nabídku, kde definuje etapy a harmonogram výstavby. Tato nabídka tvoří přílohu č. 2 smlouvy. Je nutné jednoznačně odpovědět na tyto otázky:

- Jsou etapy a harmonogram výstavby definované v příloze č. 2 pro společnost MS Development závazné?
- Definovat jasné kroky, které má Město Lysá nad Labem podniknout, aby zajistilo výstavbu občanské vybavenosti dle výběrového řízení a nabídky společnosti MS Development odevzdané v tomto výběrovém řízení.

### 4. Otázka č. 4

**Jak má, dle uzavřené smlouvy, město postupovat, aby prodávalo své pozemky developeru až po dokončení výstavby občanské vybavenosti?**

V bodu 5.4. smlouvy je stanovena podmínka, že budoucí kupující může požádat o prodej pozemků, až pokud vznikne oprávnění užívat všechny stavby postavené v rámci realizace Projektu na příslušném Pozemku. Jelikož většina staveb je umístěna na jednom velkém pozemku patřícím Městu, pak by Město mohlo čekat s prodejem až do doby výstavby všech staveb včetně občanské vybavenosti.

- Je tento postup právně možný? Nebo jej znemožňuje bod 7.3. umožňující parcelizaci pozemků?
- Může Město blokovat parcelizaci pozemků (bod 7.3) a tak se účinně bránit prodeji pozemků pod bytovými domy, do doby než investor postaví občanskou vybavenost? Hrozí Městu za tento postup nějaké sankce?

#### 5. Otázka č. 5

**Za jakých podmínek může Město Lysá nad Labem odstoupit od již uzavřené smlouvy, pokud společnost MS Development, s. r. o., dosud nevybudovala žádný z prvků občanské vybavenosti, přestože dle přílohy č. 2 se toto mělo stát v 1. etapě?**

Odpověď je velmi obecná, nebyla prostudována příloha číslo 2, přestože se na ní otázka explicitně odvolává.

V příloze č. 2 je stanoveno, že občanská vybavenost se má budovat v 1. etapě s termínem realizace do 30.6.2010. Do dnes nebylo s výstavbou občanské vybavenosti započato. Je tento termín pro společnost MS Development závazný a může jej Město Lysá nad Labem vyžadovat, vymáhat a v případě neplnění odstoupit od smlouvy?

#### 6. Otázka č. 6

**Jak má město postupovat při odstoupení od smlouvy, pokud společnost MS Development významně neplní uzavřený developerský projekt a to výstavbu občanské vybavenosti?**

Pokud by odpověď v otázce č. 5 znamenala, že termín výstavby občanské vybavenosti definovaný v příloze č. 2 smlouvy je pro společnost MS Development právně závazný, jaké kroky má Město podniknout pro odstoupení od smlouvy z důvodu neplnění termínů a etap výstavby?

#### 7. Otázka č. 7

**V případě, že bude nalezeno pochybení: Jaké další právní kroky se doporučují, aby Město Lysá nad Labem uskutečnilo vůči společnosti MS Development, s. r. o.?**

**8. Otázka č. 8**

**Jaká jsou možná rizika budoucích finančních nákladů pro Město Lysá nad Labem spojená s těmito právními kroky?**

Jasně odpovědět na tyto otázky. V těchto otázkách by se nemělo řešit, zda je či není právní pochybení ve smlouvách, ale co dělat pokud by bylo nalezeno. Vyřešit základní možné scénáře:

a) Město je ve velmi slabé pozici a nebude moci na smlouvě nic změnit, proto Město pokračuje v aktuální smlouvě až do konce 13 leté lhůty pro pronájem pozemků.

b) Město je v silné právní pozici a podaří se mu vyjednat se společností MS Development úpravu aktuální smlouvy:

- buď vypuštění povinnosti výstavby občanské vybavenost a navýšení ceny prodeje,

- nebo jasné vymezení povinnosti a podmínek výstavby občanské vybavenosti.

Je právně možná podobná úprava smlouvy bez rizika napadení neplatnosti, či jiných sankcí?

c) Město je v silné právní pozici, ale nepodaří se mu vyjednat úpravu aktuální smlouvy. Město napadne neplatnost stávající smlouvy u soudu.

- Může poté Město oddalovat do pravomocného soudního rozhodnutí prodej pozemků i při splnění podmínek v bodě 5.4 smlouvy? Hrozí městu za tento postup nějaké finanční riziko?
- V případě, že by soud rozhodl o neplatnosti smlouvy, hrozí městu nějaké finanční riziko, např. žaloba ze strany společnosti MS Development o náhradu škody za zmařenou investici.

### C. Podklady

Při zpracování tohoto právního rozboru vycházel zpracovatel z pouze z informací obsažených v listinách, které jsou uvedeny v právním rozboru ze dne 20.8.2015 a dále z těchto nově poskytnutých podkladů:

29. Korespondence mezi Městem Lysá nad Labem a Ministerstvem vnitra České republiky – dopisy ze dne 20.6.2008, 14.7.2008, 14.7.2008, 25.7.2008, 11.8.2008, 22.8.2008, 22.8.2008, 12.9.2008, 17.9.2008, 3.10.2008,
30. Nabídka společnosti MS development s.r.o. ze dne 14.11.2007
31. Část usnesení z 12. jednání Rady Města Lysá nad Labem, které se konalo dne 12.6.2007
32. Část zápisu z 22. jednání Rady Města Lysá nad Labem, které se konalo dne 20.11.2007 (str. 1, 50, 51)
33. Usnesení ze 17. jednání Rady Města Lysá nad Labem, které se konalo dne 11.9.2006
34. Část zápisu ze zasedání zastupitelstva Města Lysá nad Labem včetně usnesení ze dne 4.6.2008, 7.5.2008, 13.2.2008, 16.1.2008, 19.12.2007, 20.6.2007 (bez usnesení), 25.7.2007
35. Poznámky k nabídkám zpracované Stanislavem Ježkem a Ing. Petrem Gregorem ze dne 12.12.2007

36. Poznámky k nabídkám zpracované Vladimírem Kapičkou ze dne 11.12.2007
37. Email Ing. Karla Marka zpracovateli rozboru ze dne 13.10.2015

#### **D. Právní rozbor včetně dílčích závěrů**

##### **Otázka č. 1**

**Jaká je pravděpodobnost, že by soud rozhodl o neplatnosti výše uvedené smlouvy vč. detailního zdůvodnění?**

##### Podotázka č. 1.1.

Nebyla zkoumána neplatnost smlouvy vzhledem k zákonu o obcích, viz judikatura Nejvyššího soudu, např. 28 Cdo 3950/2010 O převodu nemovitostí obcí, kde právní věta zní: *Smlouva o úplatném převodu obecního majetku za cenu podstatně nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je bez náležitých důvodů pro tuto odchylku neplatná podle § 39 obč. zák., neboť svým obsahem odporuje zákonu (§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích /obecní zřízení/, ve znění pozdějších předpisů).*

##### Pododpověď č. 1.1.

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích v § 39 odst. 2 rozvádí povinnost obce nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře, když stanoví, že při úplatném převodu majetku se sjednává cena zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, přičemž odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.



Není v kompetenci zpracovatele rozboru posoudit, zda se u předmětné smlouvy jednalo o cenu obvyklou či nikoliv, nicméně pro účely tohoto rozboru zpracovatel vychází z předpokladu, že se jedná o cenu nižší než obvyklou.

Zákon požaduje, aby snížení obvyklé ceny bylo zdůvodněno, to znamená, že dohodnutá cena musí být založena na legitimních a objektivních důvodech a současně tyto důvody musejí být prokazatelným způsobem zaznamenány.

Důvody pro odchylku přitom budou obecně dány buď tehdy, jestliže prodej majetku za cenu obvyklou v konkrétním případě není možný, nebo tehdy, jestliže s ohledem na povinnost obce pečovat o všestranný rozvoj a o potřeby svých občanů a s ohledem na její povinnost pečovat o rozvoj a zachování obecního majetku nebude obec převodem za nižší cenu poškozena, tj. jestliže prodej za nižší než obvyklou cenu přinese obci jiné výhody.

Zákon sice výslovně nepožaduje, aby důvody pro odchylku byly výslovně deklarovány v přijatém usnesení zastupitelstva, nicméně zastupitelstvo by mělo být předem informováno jednak o tom, že majetek je prodáván za nižší než obvyklou cenu a jednak o důvodech této nižší ceny.

Zpracovatel předpokládá vzhledem k poměrně dlouhému časovému období projednávání celé záležitosti, že členové zastupitelstva museli být o nižší ceně i o jejich důvodech předem informováni. Tato skutečnost také výslovně vyplývá ze zápisů ze zasedání zastupitelstva obce, která se konala ve dnech 20.6.2007 – schválení záměru na prodej předmětných pozemků včetně podmínek zajištění občanské vybavenosti, 16.1.2008 –rozprava členů zastupitelstva nebo 4.6.2008, kdy starosta obce pan Mgr. Jiří Havelka výslovně uvedl, že v případě prodeje předmětných pozemků za tržní cenu by nebylo myslitelné, aby se developer zavázal k vybudování občanské vybavenosti.

#### **Podzávěr č. 1.1.**

**Lze tedy konstatovat, že ustanovení § 39/2 zákona o obcích, které stanoví, že odchylka od obvyklé ceny při prodeji obecního majetku musí být odůvodněna, nebylo porušeno a nelze z tohoto důvodu odvodit neplatnost předmětné smlouvy.**

#### Podotázka č. 1.2.

Prodejní cena definovaná ve smlouvě je podpořena znaleckým posudkem. Zdá se však, že posudek počítá s cenou, kdy je developer omezen v tom, co bude stavět = podmínkami výběrového řízení, tedy že bude muset postavit občanskou vybavenost. Počítá však uzavřená smlouva s touto povinností?

#### Pododpověď č. 1.2.

V článku 7.5. smlouvy se developer zavazuje, že bude projekt realizovat v rozhodujících ohledech v souladu s principy stanovenými jeho nabídkou ze dne 14.11.2007. V této nabídce sice nejsou výslovně definovány žádné principy, ale z jejího obsahu jednoznačně vyplývá, že jednou z podstatných součástí nabídky je občanská vybavenost, jejíž jednotlivé součásti včetně kapacity jsou v nabídce konkrétně specifikovány.

#### **Podzávěr č. 1.2.**

**Předmětná smlouva počítá s povinností developera vybudovat občanskou vybavenost.**

#### Podotázka č. 1.3.

Je nutné zkoumat, zda nastavená prodejní cena je výrazně nižší, než byla v příslušné době obvyklá cena za prodej pozemků pro výstavbu bytových domů, a zda zastupitelstvo Města Lysá nad Labem rozhodlo, že snížení této ceny je z důvodu závazku společnosti MS Development na vybudování definované občanské vybavenosti - bazén, kulturní sál, pošta... K tomu bude pravděpodobně nutné vypracovat nezávislé ocenění příslušných městských pozemků v cenách z roku 2007 pro účel definovaného developerského projektu společnosti MS Development, a to ve dvou scénářích:

- včetně povinnosti postavit definovanou občanskou vybavenost,
- bez povinnosti postavit definovanou občanskou vybavenost.

#### **Podzávěr č. 1.3.**

**Tato otázka není v odborné kompetenci zpracovatele rozboru.**

#### Podotázka č. 1.4.

Nebyla zkoumána shoda smlouvy s podmínkami a výsledkem výběrového řízení, přestože soudy z důvodu výrazné neshody smlouvy ruší, viz nedávné rozhodnutí soudu o neplatné smlouvě mezi Městem Prostějov a společností Manthellan, která vyhrála výběrové řízení na postavení obchodního centra za podmínky, že tam bude i kulturní sál, ale tato podmínka nebyla v podepsané smlouvě. Je nutné zkoumat, zda uzavřená smlouva o smlouvě budoucí odpovídá závazkům společnosti MS Development, na jejichž základě vyhrála výběrové řízení, speciálně závazku na vybudování občanské vybavenosti definované vyhlášeným záměrem

#### Pododpověď č. 1.4.

Záměr obce na prodej pozemků za účelem zástavby bývalého areálu Fruty ze dne 31.7.2007 upřesněný dne 22.4.2008 stanovuje osm resp. sedm podmínek, které musí

uchazeč ve výběrovém řízení splnit. Podmínka č. 4, která je z hlediska zpracování tohoto rozboru nejdůležitější, stanovuje, že v objektech bude zajištěna následující občanská vybavenost:

- a) víceúčelový kulturní sál s plesovou kapacitou minimálně 400 sedících osob
- b) podzemní parkovací plochy 1,5 stání na 1 byt a 60 míst určených pro veřejné parkování
- c) prostor pro umístění pošty
- d) bytová výstavba
- e) ubytovací zařízení hotelového typu s kapacitou minimálně 80 lůžek
- f) výstavba bazénu (4 x 25 m) s příslušenstvím a jeho provozování

Předmětná smlouva v čl. 7.5. odkazuje na nabídku developera ze dne 14.11.2007. Tato nabídka je tedy součástí smlouvy. V nabídce (viz strana 89 a následující) jsou stanoveny veškeré podmínky výstavby vyžadované v bodu č. 4 záměru obce. Ostatní podmínky, tj. bod 1 až 3 a 5 až 8 záměru zpracovatel rozboru nezkoumal. Zároveň zpracovatel podotýká, že časový harmonogram výstavby objektů nebyl součástí vyhlášeného záměru obce. Z toho vyplývá, že pokud se jedná o bod č. 4 záměru obce lze konstatovat, že uzavřená smlouva není v zásadním rozporu s podmínkami výběrového řízení.

#### **Podzávěr č. 4**

**Zpracovateli tohoto rozboru nejsou známy skutečnosti, které by vedly k závěru, uzavřená smlouva neodpovídá podmínkám stanoveným ve výběrovém řízení.**

#### **Závěr č.1**

**Zpracovatel odkazuje na závěr učiněný v rozboru ze dne 20.8.2015, ve kterém konstatoval, že provedením právního rozboru nebyla zjištěna neplatnost Předmětné smlouvy. Lze s vysokou mírou pravděpodobnosti předpokládat, že by žaloba na určení neplatnosti Předmětné smlouvy byla soudem zamítnuta.**

#### **Otázka č. 2**

## **Jak je zajištěna nutnost výstavby občanské vybavenosti vč. případných sankcí za neplnění?**

Závěry nejsou jasně formulovány. Je nutné jednoznačně odpovědět na to, zda:

Podotázka č. 2.1.

Má společnost MS Development povinnost postavit občanskou vybavenost (+ kde je to ve smlouvě formulováno)?

Pododpověď 2.1.

V článku 5.1. je stanoveno, že developer má právo provést stavbu. Nikde ve smlouvě není stanoveno, že developer je povinen provést stavbu. V případě, že developer bude provádět stavbu je povinen dodržet principy uvedené v nabídce ze dne 14.11.2007 (viz bod 7.5. smlouvy).

**Podzávěr č. 2.1.**

**Developer má právo rozhodnout se, zda stavbu provede či nikoliv. V případě, že se rozhodne stavbu provést, je povinen řídit se principy obsaženými v nabídce ze dne 14.11.2007, tedy je povinen postavit občanskou vybavenost.**

Podotázka č. 2.2.

Je stanoven termín, do kdy má být občanská vybavenost postavena?

Pododpověď 2.2.

Předmětná smlouva dává developerovi bodu 5.5. právo vyzvat obec k prodeji pozemků nejpozději do třinácti let ode dne uzavření této smlouvy, tj. nejpozději do 26.6.2021. Pokud do té doby nebudou dostavěny objekty občanské vybavenosti developer právo na uzavření kupní smlouvy na příslušné pozemky pozbyde. Z uvedeného je zřejmé, že úmyslem smluvních stran při uzavírání smlouvy bez ohledu na předchozí nabídku developera (ze dne 14.11.2007) bylo ponechat developeru časový prostor pro vybudování občanské vybavenosti až do výše uvedeného termínu. Zároveň ze smlouvy nevyplývá, že by developeru hrozily nějaké sankce v případě, že ve výše uvedeném termínu nebude občanská vybavenost vybudována.

**Podzávěr č. 2.2.**

**Za termín pro vybudování občanské vybavenosti lze považovat 26.6.2021. Po tomto termínu developer ztrácí právo na koupi příslušných pozemků.**

Podotázka č. 2.3.

Může město uplatnit sankci a v jaké výši, pokud společnost MS Development občanskou vybavenost nevybuduje?

### **Podzávěr č. 2.3.**

**Smlouva nedává městu právo uplatnit vůči developerovi sankci případě, že občanskou vybavenost nevybuduje.**

### **Otázka č. 3**

**Jak má město postupovat, aby zajistilo výstavbu občanské vybavenosti v termínu dle smlouvy?**

Společnost MS Development předložila v rámci výběrového řízení na prodej městských pozemků nabídku, kde definuje etapy a harmonogram výstavby. Tato nabídka tvoří přílohu č. 2 smlouvy.

### **Odpověď č. 3**

Termínem „dle smlouvy“ je možno mít na mysli buď termín dle bodu 5.5. - do třinácti let od uzavření smlouvy, tj. do 26.6.2021 nebo do termínu uvedeného v harmonogramu dle nabídky - do 30.6.2010. Z logiky věci vyplývá, že v současné době již nelze zajistit výstavbu občanské vybavenosti v termínu uvedeného v harmonogramu dle nabídky. Zároveň platí, že v případě nedodržení termínu uvedeného přímo ve smlouvě nehrozí developerovi žádná smluvní sankce.

#### **Podotázka č. 3.1.**

Jsou etapy a harmonogram výstavby definované v příloze č. 2 pro společnost MS Development závazné?

#### **Pododpověď č. 3.1.**

Z bodu 5.5. smlouvy vyplývá, že developer je oprávněn vyzvat město k uzavření kupní smlouvy na jednotlivé pozemky po dobu třinácti let od uzavření smlouvy, tj. do 26.6.2021. Zároveň smlouva v bodě 7.5. stanoví povinnost developera realizovat Projekt v rozhodujících ohledech v souladu s principy stanovenými nabídkou ze dne 14.11.2007. Ve smlouvě není dále uvedeno, zda časový harmonogram uvedený v nabídce developera je považován za princip stanovený nabídkou ve smyslu ustanovení bodu 7.5 smlouvy. Lze dovodit, že takovým hlavním ohledem je například závazek developera k dodržení celkové plochy zeleně v řešeném území nejméně v rozsahu 2 350 m<sup>2</sup>. Nicméně z uvedeného je zřejmé, že úmyslem smluvních stran při uzavírání smlouvy bylo ponechat developeru časový prostor pro vybudování veškerých staveb včetně občanské vybavenosti do termínu 26.6.2021. V opačném případě by ustanovení bodu 5.5. ztrácelo smysl. Pokud město mělo zájem na dodržení časového harmonogramu uvedeného v nabídce, mělo toto výslovně uvést ve smlouvě. Na druhou stranu se zpracovatel rozboru domnívá, že pro developera je závazná časová posloupnost jednotlivých etap uvedených v nabídce.

### **Podzávěr č. 3.1.**

**Časový harmonogram uvedený v nabídce ze dne 14.11.2007 není pro developera závazný neboť je v rozporu s jiným ustanovením smlouvy. Podle názoru zpracovatele rozboru je však pro developera závazná časová posloupnost jednotlivých etap uvedených v nabídce.**

### Podotázka č. 3.2.

Definovat jasné kroky, které má Město Lysá nad Labem podniknout, aby zajistilo výstavbu občanské vybavenosti dle výběrového řízení a nabídky společnosti MS Development odevzdané v tomto výběrovém řízení.

### Pododpověď č. 3.2.

V článku 7.5. smlouvy se developer zavazuje, že bude projekt realizovat v rozhodujících ohledech v souladu s principy stanovenými jeho nabídkou ze dne 14.11.2007. Zpracovatel tohoto rozboru se přiklání k názoru, že časová posloupnost jednotlivých etap výstavby zásadním principem nabídky ve smyslu bodu 7.5. smlouvy a tudíž je pro developera závazná. Zpracovatel rozboru je toho názoru, že město může trvat na dodržení této časové posloupnosti a příslušnou část pozemku developerovi prodat až po dokončení občanské vybavenosti. Opačný postup by mohl ve svém důsledku vést k tomu, že developer dokončí nejprve etapy, které se občanské vybavenosti netýkají a následně občanskou vybavenost ať už z jakýchkoliv až do uplynutí třináctileté lhůty ani nezačne stavět. V tom případě by developer získal za poměrně výhodnou cenu pozemky, které slouží k rezidenční funkci (tedy potenciálně velmi rentabilní) a naopak pozemky sloužící ke zbudování občanské vybavenosti (tedy ty málo rentabilní) zůstanou ve vlastnictví města.

### **Podzávěr č. 3.2.**

**Zpracovatel tohoto rozboru je toho názoru, že město by mělo prodej jakékoliv části pozemku podmínit stavebním dokončením občanské vybavenosti.**

### **Otázka č. 4**

**Jak má, dle uzavřené smlouvy, město postupovat, aby prodávalo své pozemky developeru až po dokončení výstavby občanské vybavenosti?**

V bodu 5.4. smlouvy je stanovena podmínka, že budoucí kupující může požádat o prodej pozemků, až pokud vznikne oprávnění užívat všechny stavby postavené v rámci realizace Projektu na příslušném Pozemku. Jelikož většina staveb je umístěna na jednom velkém pozemku patřícím Městu, pak by Město mohlo čekat s prodejem až do doby výstavby všech staveb včetně občanské vybavenosti.

### Podotázka č. 4.1.

Je tento postup právně možný? Nebo jej znemožňuje bod 7.3. umožňující parcelizaci pozemků?

Pododpověď č. 4.1.

V bodu 7.3. smlouvy město prohlašuje, že bylo seznámeno a souhlasí s tím, že během realizace Projektu developer provede rozdělení pozemků. Město se tímto bodem rovněž zavazuje, že poskytne developerovi při rozdělování pozemku součinnost. Postup, kdy město by město blokovalo parcelaci pozemku, by byl v rozporu se smlouvou. Podle bodu 9.4. je město povinno uhradit developerovi škodu, která mu v souvislosti s porušením smlouvy vznikne. Podle bodu 9.1. písm. (b) je developer oprávněn odstoupit od smlouvy v případě, že město poruší jakoukoliv svoji povinnost a nenapraví toto porušení ani do čtyř týdnů od obdržení písemného oznámení developera.

#### **Podzávěr 4.1.**

**Postup, kdy město by město blokovalo parcelaci pozemku, by byl v rozporu se smlouvou. Ve zbývající části odpovědi odkazuje zpracovatel rozboru na pododpověď 3.2.**

Podotázka č. 4.2.

Může Město blokovat parcelizaci pozemků (bod 7.3) a tak se účinně bránit prodeji pozemků pod bytovými domy, do doby než investor postaví občanskou vybavenost? Hrozí Městu za tento postup nějaké sankce?

#### **Podzávěr 4.2.**

**Zpracovatel odkazuje na podzávěr č. 4.1.**

#### **Otázka č. 5**

**Za jakých podmínek může Město Lysá nad Labem odstoupit od již uzavřené smlouvy, pokud společnost MS Development, s. r. o., dosud nevybudovala žádný z prvků občanské vybavenosti, přestože dle přílohy č. 2 se toto mělo stát v 1. etapě?**

Odpověď je velmi obecná, nebyla prostudována příloha číslo 2, přestože se na ní otázka explicitně odvolává.

V příloze č. 2 je stanoveno, že občanská vybavenost se má budovat v 1. etapě s termínem realizace do 30.6.2010. Do dnes nebylo s výstavbou občanské vybavenosti započato. Je tento termín pro společnost MS Development závazný a může jej Město Lysá nad Labem vyžadovat, vymáhat a v případě neplnění odstoupit od smlouvy?

Odpověď č. 5

Při zpracování rozboru ze dne 20.8.2015 nebyla zpracovateli předložena příloha č. 2, proto nemohla být prostudována.

Termín pro dokončení výstavby občanské vybavenosti není pro developera závazný. Bližší vysvětlení k tomuto závěru je uvedeno v pododpovědi č. 3.1. tohoto rozboru.

#### **Závěr č. 5**

##### **Termín pro dokončení výstavby občanské vybavenosti není pro developera závazný.**

Zpracovatel si dovoluje na základě emailu od p. Ing. Karla Marka ze dne 13.10.2015 toto odpověď rozšířit nad rámec položené otázky. Z uvedeného emailu vyplývá, že developer bez předchozího souhlasu města změnil dispozici dvou velkých domů z etapy č. 1.2 v blízkosti Jedličkovy ulice, a to tak, že vzroste počet bytů a přitom počet vybudovaných parkovacích míst nebude změněn. Tím se developer pravděpodobně poruší podmínku uloženou ve výběrovém řízení, a to zbudování 1,5 parkovacího stání na jeden byt. Toto jednání lze považovat za porušení smlouvy. Podle bodu 9.2. (a) smlouvy může město odstoupit od smlouvy pokud developer jakkoliv poruší svoji povinnost ze smlouvy a takové porušení nebude napraveno ani do čtyř týdnů od obdržení písemného oznámení developerovi. V tomto případě se jedná o porušení smlouvy, neboť jak v záměru tak v nabídce je jasně uveden požadavek na 1,5 parkovacího stání na jeden byt a přitom tento požadavek v žádném případě (od stanovení časového harmonogramu v nabídce) není v rozporu se smlouvou.

Zpracovatel doporučuje městu, aby uvedený závadný postup developerovi písemně vytklo a upozornilo jej, že pokud bude za těchto podmínek stavba zkolaudována, dojde k porušení smlouvy a město bude oprávněno odstoupit od smlouvy.

#### **Otázka č. 6**

##### **Jak má město postupovat při odstoupení od smlouvy, pokud společnost MS Development významně neplní uzavřený developerský projekt a to výstavbu občanské vybavenosti?**

Pokud by odpověď v otázce č. 5 znamenala, že termín výstavby občanské vybavenosti definovaný v příloze č. 2 smlouvy je pro společnost MS Development právně závazný, jaké kroky má Město podniknout pro odstoupení od smlouvy z důvodu neplnění termínů a etap výstavby?

#### **Závěr č. 6**

**Z předchozích odpovědí právního rozboru vyplývá, že termín výstavby občanské vybavenosti uvedený v časovém harmonogramu není pro developera závazným. Nedodržení uvedeného termínu tedy není porušením smlouvy a nelze z tohoto důvodu od smlouvy odstoupit.**



## Otázka č. 7

**V případě, že bude nalezeno pochybení: Jaké další právní kroky se doporučují, aby Město Lysá nad Labem uskutečnilo vůči společnosti MS Development, s. r. o.?**

## Závěr č. 7

**Zpracovatel odkazuje na pododpověď č. 3.2. a závěr č. 5.**

## Otázka č. 8

**Jaká jsou možná rizika budoucích finančních nákladů pro Město Lysá nad Labem spojená s těmito právními kroky?**

Jasně odpovědět na tyto otázky. V těchto otázkách by se nemělo řešit, zda je či není právní pochybení ve smlouvách, ale co dělat pokud by bylo nalezeno. Vyřešit základní možné scénáře:

Podotázka č. 8.1.

**Město bude trvat na stanovisku, že prodá developerovi pozemky až po dokončení občanské vybavenosti.**

Pododpověď č. 8.1.

Zpracovateli rozboru je známo, že developer požádal o odkup části pozemku z etapy I.2. v blízkosti Jedličkovi ulice před dokončením občanské vybavenosti.

Pokud by město trvalo na stanovisku, že prodá developerovi pozemky až po dokončení občanské vybavenosti, bylo by jedním z možných následků, že se developer bude u soudu domáhat nahrazení projevu vůle města soudem.

V případě, že by soud rozhodl v neprospěch města, muselo by město hradit náklady soudního řízení spočívající v soudním poplatku podle zákona č. 549/1991 Sb. zákon o soudních poplatcích a nákladech právního zastoupení (pokud by byl developer zastoupen advokátem podle vyhl. MS č. 177/1996 Sb., advokátní tarif.

Výše jednotlivých položek je určena hodnotou předmětu soudního řízení. Pro hrubou představu lze uvést, že pokud bychom kalkulovali hodnotu sporné části pozemku částkou 5 000 000,- Kč, činily by náklady na právní zastoupení částku 28 300,- Kč za každý úkon právní služby advokáta. Při provedení šesti úkonů právní služby by náklady na právní zastoupení protistrany činily celkem 169 800,- Kč + paušální náhrada nákladů ve výši 1800,- Kč k této částce je pak nutno připočíst soudní poplatek ve výši 250 000,- Kč, **celkem tedy 421 600,- Kč**. Pokud by developer úspěšně uplatnil také náhradu škody, náklady by se zvýšily o další částku.

Podotázka č. 8.2.

**Město odstoupí od smlouvy z důvodu porušení povinnosti developerem.**

Pododpověď č. 8.1.

Podle § 351 zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, odstoupením od smlouvy zanikají všechna práva a povinnosti stran ze smlouvy. Odstoupení od smlouvy se však nedotýká nároku na náhradu škody vzniklé porušením smlouvy.

V případě odstoupení od smlouvy by vlastníkem budov zůstal developer a vlastníkem pozemků by zůstalo město. Developer by byl povinen hradit městu nájemné za užívání pozemků nacházejících se pod budovami.

Podotázka č. 8.3.

**Soud posoudí odstoupení od smlouvy jako neplatné.**

Pododpověď č. 8.3.

V případě, že soud určí odstoupení od smlouvy jako neplatné, zůstává smlouva v platnosti. Náklady spojené se soudním řízením by neslo město. Jejich výše by byla vypočtena podle hodnoty předmětu sporu způsobem uvedeným v bodu 8.1.

---

Mgr. Štěpán Řiháček  
advokát