

Členům Rady statutárního města Prostějov

Ing. Pavel Burša
Tylova 20, 796 01 Prostějov

Vážení členové městské rady,

jak všichni víte, roky se věnuji problematice dění v Prostějově na svém blogu a tam zejména i problematice KASC. V tomto měsíci uběhlo 5 let od schválení záměru a stav našeho konání je „nemastný neslaný“ a čím dál více se jako město zamotáváme ve směsici nenaplněných očekávání, nepojmenovaných následcích a neujasněných zdrojích.

V souvislosti s pětiletým výročím schválení Záměru jak dále s KASC jsem na svůj web vytvořil virtuální návrh usnesení zastupitelstva k problému KASC a všeho toho dění kolem Záměru, obsahu Smlouvy o smlouvě budoucí, vývoji soudní judikatury a legislativy (zejména ve vztahu k Novému Občanskému zákoníku).

Odkaz na článek je umístěn zde <http://www.pavelbursa.cz/?p=3336> .

Vzhledem k tomu, že v něm shrnuji zásadní legislativní problémy kolem KASC, předkládám Vám jeho znění v samostatném podání k čistě podzimnímu rozjímání, zda skutečně už není po 5 letech čas se vydat některým z níže uvedených návrhů, abychom nebyli jako úplně ti poslední, co skutečně poznají, že král je nahý...

Jak se totiž ukazuje, věci kolem Záměru se v roce 2010 úspěšaly unáhleným podpisem Smlouvy o smlouvě budoucí a nebyl na zásadně aktualizovaný návrh řešení lokality zveřejněn nový Záměr, za jakých podmínek má město pravomoc disponovat se svým majetkem. Zmatena byla tak jak veřejnost, která se až následně dozvíдалa o s transparentností málo si zadávajících podmínkách jednání, zmaten byl i legislativní proces u obou účastníků, kteří třeba a to chci věřit, v dobré víře něco ujednávali, ale dostali se do kolize se Zákonem o obcích, kterýžto zákon (judikatura) v dalších letech označila za hlavního a důležitého činitele v otázce nakládání s majetkem ve vztahu ke zveřejněnému Záměru.

Název materiálu: Pověření rady města k okamžitému zahájení jednání o úpravě Smlouvy o smlouvě budoucí se společností Manthellan, a.s. ze dne 16.7.2010, aby bylo odstraněn hrozící nesoulad s právním řádem (rozpor Záměr x Obsah smlouvy), případně o ukončení plnění ze smlouvy pro její absolutní neplatnost

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města Prostějova pověřuje Radu města Prostějova k okamžitému zahájení jednání o úpravě Smlouvy o smlouvě budoucí mezi statutárním městem Prostějov a společností Manthellan, a.s. ze dne 16.7.2010, aby byl odstraněn hrozící nesoulad s právním řádem (rozpor Záměr x Obsah smlouvy), případně o ukončení plnění ze smlouvy pro její absolutní neplatnost

Důvodová zpráva:

Podkladový materiál č. 1:

Jak konstatovalo Okresní státní zastupitelství ve svém sdělení z 12.3.2013, se kterým byli následně seznámeni všichni zastupitelé, prodej nemovitostí, který není v souladu se záměrem města, je v rozporu s právním řádem ČR, konkrétně v kolizi se Zákonem o obcích. Citace z materiálu okresního státního zastupitelství:

... Jakkoli nelze předjímat výsledek dohody smluvních stran, je možno ve zcela v obecné rovině v daném kontextu poukázat na aktuální a ustálenou judikaturu Nejvyššího soudu ČR, potažmo soudu Ústavního, ..., kteroužto lze zjednodušeně vyjádřit tak, že **došlo-li k převodu (ne)movitého majetku v rozporu s původně zveřejněným záměrem (uvádějícího podrobnější než zákonem požadované podmínky, které jsou však součástí vyhlášeného záměru), je nutno na takovou situaci nahlížet, jako kdyby obec převedla majetek bez zveřejnění záměru**“ (viz. např. **rozsudek NS ČR sp. zn. 32 Cdo 721/2010, který do značné míry problematiku a soudní výroky k ní se vztahující „sumarizuje“**). Nutno dodat, že diskrepanci mezi Záměrem a kupní smlouvou, jejímž předmětem je převod majetku, pak zákon sankcionuje absolutní neplatností (viz. § 39 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) „Záměr obce prodat, směnit nebo darovat nemovitý majetek, pronajmout jej nebo poskytnout jako výpůjčku obec zveřejní po dobu nejméně 15 dnů před rozhodnutím v příslušném orgánu obce vyvěšením na úřední desce obecního úřadu, aby se k němu mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Záměr může obec též zveřejnit způsobem v místě obvyklým. Pokud obec záměr nezveřejní, je právní úkon od počátku neplatný.“).

Judikaturní rozhodnutí, dotýkající se daného tématu, lze pak interpretovat tak, že obec, byť úkon samotný, tj. převod vlastního majetku, nese prvky práva soukromého, při dispozici se svým majetkem vystupuje v právním vztahu jako veřejnoprávní korporace. Při předpokládaném převodu majetku je proto dán legitimní požadavek na maximální transparentnost takového převodu, a to především z pohledu zamezení možnosti diskriminace některých subjektů (zájemců) pro předložení nabídek, resp. zvýhodňování subjektů jiných. Vyjádřeno jinými slovy, je dán všeobecný zájem na tom, aby byl dán prostor pro co nejširší okruh uchazečů k vytvoření nabídky k realizaci zájmu obce na prodeji majetku. Je-li vytvořen určitý rámec, podmínky, za kterých obec hodlá svůj majetek převést, nepochybně nelze v dalších fázích procesu převodu majetku (tedy po podání návrhů) tyto podmínky redukovat, neboť logicky by za takto „zmírněných“ podmínek by okruh potenciálních uchazečů mohl být širší.

V intencích výše uvedeného lze proto vyslovit tezi, že i v posuzovaném případě se strany budou řídit danými postuláty a principy, tedy, že v základních parametrech bude případný převod majetku korespondovat s jeho primárním Záměrem a účelem. V opačném případě by se zjevně jednalo o právně reprobovanou svévoli... *Konec citace materiálu okresního státního zastupitelství.*

Je doloženo, že náš stávající postup odlišnosti ujednaných kroků ve Smlouvě o smlouvě budoucí oproti podrobnějšími než zákonem požadovanými podmínkami, které jsou však součástí námi schváleného a vyhlášeného záměru, je v protikladu s opakovanými judikáty nejvyššího soudu, které upravují nakládání s majetkem obcí právě pro nesoulad zveřejněného záměru a uzavřenou Smlouvou.

Je i stanovisky právníků města doloženo, že Smlouva o smlouvě budoucí se významně odlišuje od předpokladů nakládání s majetkem města, které Záměr přesně definuje v příloze, který byl nedílnou součástí jeho zveřejnění na úřední desce města.

Podkladový materiál č. 2:

Metodika č. 7 Ministerstva vnitra – **METODICKÉ DOPORUČENÍ K ČINNOSTI ÚZEMNÍCH SAMOSPRÁVNÝCH CELKŮ – Povinnosti obcí při nakládání s obecním majetkem, stanovené zákonem o obcích podle právního stavu k 31. 12. 2011 ve věci 3.2.7 Uvádění bližších podmínek ve zveřejněném záměru** (strana 20 materiálu dostupného na webu ministerstva vnitra) Citace z tohoto materiálu:

...Jestliže ovšem obec ve zveřejněném záměru bližší podmínky zamýšleného majetkoprávního úkonu vymezí, předem „omezuje“ okruh potencionálních zájemců, kteří obci podají nabídku na uzavření příslušné smlouvy. Od takto zveřejněných podmínek se proto obec v zásadě nemůže odchýlit, ledaže by v záměru sama předem vyjádřila možnost, že zamýšlená dispozice může být realizována i za jiných než předem stanovených požadavků. Pokud obec toto pravidlo poruší a nemovitost např. prodá nebo pronajme osobě, která uvedené podmínky nesplňovala, je tento její právní úkon absolutně neplatný, neboť taková situace je svými důsledky obdobná předchozímu nezveřejnění záměru. **Srov. v této souvislosti právní závěr Nejvyššího soudu, uvedený v jeho rozsudku ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 32 Cdo 721/2010...** *Konec citace materiálu ministerstva vnitra.*

Je v definici Záměru doložitelné, že město Prostějov předem takovou možnost odchýlení v případě nevybudování „Společenského centra s kapacitou sálu min. pro 500 osob“ jednoznačně vyloučilo a nenaplnění této významné podmínky (v rozsahu minimálně 90.283.000 Kč dle soutěžní nabídky investora) činí tuto Smlouvu absolutně neplatnou.

Podkladový materiál č. 3

Zákon o obcích nestanoví žádnou lhůtu, v níž by po zveřejnění záměru (jeho sejmutí) měl být předmětný právní úkon učiněn. **Obec sama může ve zveřejněném záměru stanovit lhůtu, v níž má být zamýšlený právní úkon učiněn. V takovém případě se uplatní závěry, že určení podmínek tzv. nabídkového řízení není obligatorní náležitostí zveřejňovaného záměru, pokud však obec takové podmínky stanoví a zveřejní jako součást záměru o převodu nemovitostí, pak tyto podmínky jsou součástí zveřejněného záměru se všemi důsledky s tím spojenými a k platnosti právního úkonu podle § 39 odst. 1 zákona o obcích by bylo třeba, aby stanovená lhůta byla dodržena.**

Pokud obec dobu, v níž bude zveřejněný právní úkon po sejmutí z úřední desky projednán, ve svém záměru nestanoví, nemusí majetkový úkon ve svých orgánech projednat bezprostředně po uplynutí minimální patnáctidenní lhůty stanovené v § 39 odst. 1 zákona o obcích. **Aby však byl naplněn účel požadavku publikace záměru obce, musí být časová kontinuita mezi zveřejněním záměru a realizací zamýšleného právního úkonu (dispozice s majetkem obce) zachována.** Není tedy vyloučeno, aby mezi publikací záměru a rozhodnutím obce uplynula delší doba, tato doba však nesmí být s ohledem na konkrétní povahu zamýšlené dispozice nepřiměřeně dlouhá. Byl-li majetkoprávní úkon obce učiněn až po delším odstupu od sejmutí zveřejněného záměru z úřední desky obce, bude nutné vždy při úvaze, zda byla splněna podmínka platnosti právních úkonů obce podle § 39 odst. 1 zákona o obcích, zvážit, zda mezi předmětnými projevy vůle je časová, věcná a logická návaznost. Bude záležet na individuálním posouzení všech konkrétních okolností, zejména zda se podstatným způsobem nezměnily podmínky, za nichž došlo ke zveřejnění

záměru. Uplynuly-li však mezi zveřejněním záměru (jeho sejmutím z úřední desky) a projednáním tohoto záměru v orgánech obce více než dva roky, jde o dobu obecně nepřijatelnou.

rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 4198/2011, ze dne 13. 12. 2012

Zde v našem případě došlo k porušení podmínky definované nad rámec zákona o obcích v příloze: Vybraný účastník je povinen: o do 12-ti měsíců ode dne uzavření nájemní smlouvy požádat o EIA

Konkrétní datum podepsání nájemní smlouvy zaevidované 2010/54/272 mezi městem Prostějov a společností Mantellan a.s.: 22.12.2010

Datum podání EIA ze strany společnosti Manthellan: 18.12.2012

Zastupitelé i investor jsou si vědomi rozdílů :

- **schváleného Záměru s podrobnějšími podmínkami, než které stanovuje zákon a obsahu Smlouvy o smlouvě budoucí, (viz. rozsudek Nejvyššího soudu sp. zn. 32 Cdo 721/2010 ze dne 26. 1. 2011),**

- **časového posunu v realizaci Záměru oproti podrobnějším podmínkám, než které stanovuje zákon (viz. rozsudek Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 26 Cdo 4198/2011 ze dne 13. 12. 2012)**

řadu let a přesto dosud ani jedna strana neuskutečnila žádné kroky k narovnání stavu nyní kolidujícího s právním řádem ČR.

Předkládám tedy zastupitelstvu podnět k NAROVNÁNÍ stávajícího stavu do souladu se stavem právním realizací některých z níže uvedených kroků a těmi by bylo:

a) **prioritní řešení a to uzavření dohody s investorem o takové úpravě smlouvy**, která bude obsahově v souladu s dosud platným Záměrem zastupitelstva z 4.11.2008, zejména s podmínkami Záměru stanovených v jeho příloze

b) **nebude-li možné dosáhnout takové úpravy, pak navrhnout ukončení platnosti Smlouvy o smlouvě budoucí dohodou obou stran**

c) **v případě nedohody o ukončení platnosti smlouvy dohodou obou stran předáním věci příslušnému soudu o určení platnosti smlouvy** z důvodu, že město má závažné pochybnosti, že se na naši skutečnost vztahuje judikát Nejvyššího soudu uvedený v jeho rozsudku ze dne 26. 1. 2011, sp. zn. 32 Cdo 721/2010 a dále sp. Zn. 26 Cdo 4198/2011 ze dne 13.12.2012) a případné nerespektování povinností tam definovaných pro nakládání s majetkem obce by mohlo ve svém důsledku znamenat právní postih těch osob, které by dále postupovaly podle absolutně neplatné smlouvy a způsobily by tak nemalou škodu na majetku města z důvodu uplatnění náhrady výdajů investorem a i nevýhodného nakládání s majetkem města

d) **případně přijmout oboustranné konstatování, že porušením řady kroků definovaných pro platnost smlouvy platným Zákonem o obcích ve znění judikatury Nejvyššího soudu mezi společnostmi Manthellan a.s. a městem Prostějov je nemožno pokračovat v plnění. Obě strany uzavřou Dohodu o narovnání, kde projekt bude uzavřen oboustrannou dohodou z důvodu nemožnosti dále v Záměru pokračovat pro absolutní neplatnost uzavřené Smlouvy o smlouvě budoucí**

e) **určení dalšího postupu, jak pokračovat v revitalizaci této části města zveřejněním nového Záměru s určením nových podmínek, u nichž se město vyvaruje „omezení“ okruhu potencionálních zájemců, kteří obci podají nabídku na uzavření příslušné smlouvy. Cílem by mělo se znalostí současného vývoje této lokality (reakce na nově opravený PRIOR) stanovení aktualizovaných podmínek zástavby, které budou plně respektovat vývoj v této části města a budou i v souladu s požadavky orgánů památkové péče spravujících městskou památkovou zónu, v níž se potencionální záměr má realizovat.**