MĚSTSKÁ ČÁST PRAHA-LIBUŠ

# ZASTUPITELSTVO MĚSTSKÉ ČÁSTI **Konané dne 11. 1. 2022**

**TISK: Z 001**

**Věc: Záměr na prodej pozemků pod bytovým domem č. p. 7 v ulici Libušská, Praha 4 - Libuš Bytovému družstvu Libuš**

Předkládá: Mgr. Jiří Koubek- starosta

Zpracovali: Ing. Jindřich Sochůrek – tajemník ÚMČ

paní Šárka Pichová - vedoucí OSMI

Termín plnění: 11. 1. 2022

Kontrolní termín: 31. 1. 2022

Zodpovídá: Mgr. Jiří Koubek - starosta

Návrh Kupní smlouvy vypracován AK HKR, Mgr. Petr Brejl

Přílohy: 1) Důvodová zpráva

1. Znalecký posudek č. 135/3605/20 ze dne 19. 11. 2020 vyhotovený znalcem Ing. Janem Fujáčkem
2. Znalecký posudek č. 136/3606/20 ze dne 20. 11. 2020 vyhotovený znalcem Ing. Janem Fujáčkem
3. Návrh Kupní smlouvy
4. Geometrický plán č. 1655-22/2016
5. Geometrický plán č. 1666-108/2016
6. Stanovisko Bytového družstva Libuš
7. Část steno záznamu z přípravného jednání zastupitelstva ze dne 15. 11. 2021
8. Usnesení ZMČ č. 33/2018 a č. 34/2018 ze dne 12. 9. 2018 a č. 10/2020 ze dne 27. 4. 2020
9. Usnesení RMČ ze dne 3. 1. 2022

**Návrh usnesení:**

**Zastupitelstvo městské části Praha-Libuš**

1. **bere na vědomí**, že Smlouva o smlouvě budoucí kupní uzavřená mezi Městskou částí Praha-Libuš a Bytovým družstvem Libuš dne 22. 5. 2019 a Kupní smlouva uzavřená mezi Městskou částí Praha-Libuš a Bytovým družstvem Libuš dne 18. 5. 2020 nebudou plněny a realizovány a budou nahrazeny nově uzavřenou Kupní smlouvou,
2. **revokuje** dřívější usnesení Zastupitelstva Městské části Praha-Libuš
   1. č. 33/2018 ze dne 12. 9. 2018, kterým byla schválena prodejní cena pozemků parc. č. 10/1 o výměře 343 m², definovaný geometrickým plánem č. 1655-22/2016, parc. č. 12 o výměře 1127 m², definovaný geometrickým č. 1666-108/2016, parc. č. 8/1 o výměře 1699 m², všechny v k. ú. Libuš Bytovému družstvu Libuš, se sídlem Libušská 7/185, 142 00 Praha 4 – Libuš, IČO: 26452677 a to dle znaleckého posudku pana Ing. Jana Beneše, ve výši 7.922.500,- Kč,
   2. č. 34/2018 ze dne 12. 9. 2018, kterým byla schváleno uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní s Bytovým družstvem Libuš
   3. č. 10/2020 ze dne 27. 4. 2020, kterým bylo schváleno uzavření Kupní smlouvy s Bytovým družstvem Libuš
3. **souhlasí** s předložením nového záměru prodeje pozemku Bytovému družstvu Libuš, se sídlem Libušská 7/185, 142 00 Praha 4 – Libuš, IČO: 26452677:
   1. parc. č. 10/1, v katastrálním území Libuš, zahrada, o výměře 343 m², definovaného geometrickým plánem č. 1655-22/2016 za kupní cenu ve výši 1.752.730,- Kč stanovenou dle znaleckého posudku Ing. Jana Fujáčka č. 136/3606/20 ze dne 20. 11. 2020;
   2. parc. č. 12, v katastrálním území Libuš, ostatní plocha – manipulační plocha o výměře 1127 m², definovaného geometrickým plánem č. 1666-108/2016 za kupní cenu ve výši 5.758.970,- Kč, stanovenou dle znaleckého posudku Ing. Jana Fujáčka č. 136/3606/20 ze dne 20. 11. 2020;
   3. parc. č. 8/1, v katastrálním území Libuš, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1699 m² za kupní cenu ve výši 8.682.000,- Kč, stanovenou dle znaleckého posudku Ing. Jana Fujáčka č. 135/3605/20 ze dne 19. 11. 2020;

a to Radě hlavního města Prahy dle podmínek § 18 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.

1. **bere na vědomí**, že současně s Kupní smlouvou bude dle bodu výše současně předložena i Zástavní smlouva s úvěrující bankou, když předmětem zástavy budou v tomto usnesení definované pozemky a výše zástavou zajištěného úvěru poskytnutého Bytovému družstvu Libuš za účelem koupě těchto pozemků nepřekročí v tomto usnesení uvedenou kupní cenu.
2. **schvaluje** uveřejnění záměru prodeje pozemků dle tohoto usnesení a dle pravidel zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, a to po řádném provedení postupu dle § 18 vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy.
3. **pověřuje** pana starostu Mgr. Jiřího Koubka předložením záměru dle předchozích bodů tohoto usnesení Radě hlavního města Prahy dle podmínek vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy a k provedení souvisejících kroků včetně zajištění uveřejnění záměru prodeje pozemků dle tohoto usnesení na úřední desce Městské části Praha-Libuš dle zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Důvodová zpráva:**

# **KOMPLEXNÍ SHRNUTÍ OKOLNOSTÍ PŘÍPADU**

Městská část Praha-Libuš (dále jen „**Městská část**“) má svěřený ve správě zastavěný pozemek parc. č. 8/1 (dále jen „**Zastavěný pozemek**“), dále pak pozemek parc. č. 10/1 vymezený geometrickým plánem, tj. část pozemku dle aktuálního zápisu v katastru nemovitostí parc. č. 10 (dále jen „**Druhý pozemek**“) a parcelu č. 12 rovněž vymezenou geometrickým plánem (dále jen „**Třetí pozemek**“) (dále vše společně jen „**Pozemk**y“).

Městská část má svěřený ve správě i spoluvlastnický podíl na budově, bytovém domu, č. p. 7 (dále jen „**Budova**“), která se nachází na Zastavěném pozemku. Budova i Pozemky se nacházejí v katastrálním území Libuš. Velikost podílu Městské části na Budově činí 51% (dále jen „**Podíl na budově**“), zbývající podíl o velikosti 49% náleží Bytovému družstvu Libuš (dále jen „**Družstvo**“).

Pozemky a Podíl na budově (dále jen „**Majetek**“) jsou ve správě Městské části, a to na základě zák. č. 131/200 Sb., o hlavním městě Praze (dále jen „**Zákon o HMP**“), přičemž vlastníkem Majetku je Hlavní město Praha (dále jen „**HMP**“). Pro nakládání s majetkem svěřeným Městské části je třeba zohlednit podmínky vyhlášky č. 55/2000 Sb. hl. města Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Prahy (dále jen „**Statut**“).

S ohledem na přechodná ustanovení je třeba na problematiku nahlížet i optikou zásad soukromého práva, které jsou obsaženy v HLAVĚ I zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „**Občanský zákoník**“).

Výstavba Budovy byla spolufinancována ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení, a to ve výši 15,5 mil. Kč. (dále jen „**Dotace**“), přičemž příjemcem Dotace byla (dle uzavřených smluv) pouze HMP. Zbývající náklady na výstavbu Budovy, ve výši 62,66 mil. Kč, jakožto i další náklady (např. na projektovou dokumentaci, dosavadní náklady na správu, pojištění, opravy a provoz, atp.) poskytlo či hradí Družstvo.

Na základě níže definované Smlouvy o sdružení Městská část a Družstvo založili sdružení, jehož cílem byla výstavba výše definované Budovy a pozdější převod Zastavěného pozemku a Podílu na budově na Družstvo (dále jen „**Sdružení**“).

V souvislosti s výše popsanými skutečnostmi došlo k uzavření těchto smluv:

* Smlouva o sdružení mezi Městskou částí a Družstvem z roku 2005 (dále jen „**Smlouva o sdružení**“),
* Dohoda o ukončení a vyúčtování výstavby bytového domu č. p. 7 v Praze Libuši mezi Městskou částí a Družstvem z roku 2014 (dále jen „**Dohoda k ukončení výstavby**“),
* Dohoda o rozpuštění sdružení a o vypořádání majetku sdružení mezi Městskou částí a Družstvem z roku 2018 (dále jen „**Dohoda o rozpuštění sdružení**“),
* Smlouva o budoucí smlouvě kupní mezi Městskou částí a Družstvem z roku 2019 (dále jen „**Smlouva o smlouvě budoucí**“),
* Kupní smlouva mezi Městskou částí a Družstvem z roku 2020 (dále jen „**Kupní smlouva**“),
* Smlouva o poskytnutí dotace z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na výstavbu nájemních bytů v obcích mezi Státním fondem rozvoje bydlení (dále jen „**Fond**“) a HMP z roku 2004 (dále jen „**Dotační smlouva**“),
* Smlouva o zajištění plnění podmínek vyplývajících z Dotační smlouvy mezi HMP a Městskou částí z roku 2004 včetně dodatku č. 1 (dále jen „**Smlouva o zajištění**“), (dále vše společně jen „**Smlouvy**“).

Dle Smlouvy o sdružení mělo dojít k převodu Pozemků a vypořádání spoluvlastnického práva k Budově tak, že 100% vlastníkem obou bude Družstvo. Dle Kupní smlouvy mělo dojít k převodu Pozemků na Družstvo, avšak realizace záměru byla zablokována na úrovni HMP, které se mělo vyjádřit k návrhu na vklad do katastru nemovitostí a transakci blokuje, jelikož záměr nebyl dostatečně odůvodněn (tj. neobsahoval dle HMP veškeré nezbytné náležitosti a vysvětlení) a nebyl předložen před jeho realizací Radě HMP k vyjádření dle podmínek Statutu. Složená kupní cena byla ze strany Městské části vrácena na účet Družstva. Městská část v současné době i nadále zvažuje převod Pozemků a Podílu na budově na Družstvo. O převod má Družstvo i nadále zájem.

Dle analýzy společnosti HKR advokátní kancelář, s.r.o. jsou Smlouva o sdružení a ostatní z výše definovaných smluv potenciálně neplatné, tedy zejména Smlouva o smlouvě budoucí a Kupní smlouva, a to absolutně. Na základě těchto Smluv není možné bez právních rizik převod Podílu na budově ani převod Pozemků realizovat.

Současný právní vztah, práva a povinnosti Městské části a Družstva představují spletitý, složitý a obtížně právně definovatelný soubor právních vztahů, který vnáší do postavení Městské části a HMP a současně i Družstva a družstevníků značný prvek právní, ale i sociální nejistoty. Situace je v tomto ohledu obdobná, jako v případě statutárního města Liberce, Olomouce, města Říčany či Neratovic.

Vhodným řešením problematiky je uzavření smluv nových, které původní potenciálně neplatné smlouvy nahradí a právní vztahy mezi Městskou částí a Družstvem s konečnou platností narovnají tak, aby byly do budoucna veškeré sporné otázky vyřešeny bez možnosti soudního řešení věci. Konkrétně tedy smlouvy, která bude upravovat vypořádání vlastnického práva k Budově a převod Podílu na budově na Družstvo a kupní smlouvy, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k Pozemkům na Družstvo.

K listopadu 2020 Městská část zajistila zpracování znaleckých posudků, a to k ocenění Pozemků v ceně v čase a místě obvyklé. Všechny posudky zpracoval znalec Ing. Jan Fujáček. Dle posudku č. 135/3605/20 ze dne 19. 11. 2020 je cena Zastavěného pozemku stanovena ve výši 8.682.000,- Kč (dále jen „**Posudek k zastavěnému pozemku**“). Dle posudku č. 136/3606/20 ze dne 20. 11. 2020 je cena Druhého a Třetího pozemku stanovena dohromady ve výši 7.512.000,- Kč (dále jen „**Posudek ke druhému a třetímu pozemku**“). Posudky k výše uvedeným pozemkům jsou pak dále definovány jen jako „**Posudky**“.

V rámci předkládaného návrhu je uvažováno s řešením převodu vlastnického práva k Pozemkům na Družstvo, a to dle podmínek nově navržené kupní smlouvy (dále jen „**Nová kupní smlouva**“).

Záměr prodeje je od uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní konzultován na pravidelné bázi mezi Městkou částí a Družstvem a od roku 2020 s advokátní kanceláří HKR advokátní kancelář, s.r.o. a s pracovníky magistrátu HMP.

Magistrát HMP je do procesu přípravy Nové kupní smlouvy začleněn v podobě konzultací již nyní z důvodu, že dle § 18 Statutu, bude Městská část povinna předložit záměr prodeje Pozemků Radě HMP. Bez tohoto předložení nebude možné navržený záměr realizovat a Novou kupní smlouvu uzavřít.

# **Popis návrhu navrženého postupu a převodu Pozemků**

Cílem navrženého usnesení není odsouhlasení uzavření Nové kupní smlouvy ve smyslu § 89 odst. 2 písm. d) Zákona o HMP. Uzavření Nové kupní smlouvy bude zastupitelstvu Městské části řádně předloženo znovu po získání stanoviska orgánů HMP dle podmínek Statutu a řádném uveřejnění záměru.

**Cílem předkládaného návrhu je primárně odsouhlasení kroků a dalšího postupu Městské části, a to konkrétně potvrzení návrhu Nové kupní smlouvy, která obsahuje i dohodu o narovnání, odsouhlasení navržené kupní ceny a odsouhlasení postupu spočívajícím v předložení záměru radě HMP dle podmínek Statutu a uveřejnění záměru prodeje Pozemků dle Zákona o HMP.**

Městská část ve vztahu k Pozemkům konkrétně navrhuje uzavřít s Družstvem Novou kupní smlouvu, jejímž předmětem by byl převod vlastnického práva k Pozemkům a narovnání vzájemných vztahů, sporných práv a povinností, která vyplývají z potenciálně neplatných smluv uzavřených mezi Městskou částí a Družstvem (Kupní smlouva a Smlouva o smlouvě budoucí kupní). Uzavřená kupní smlouva by mezi smluvními stranami vylučovala nárok na náhradu vzniklé škody ze strany Družstva.

Městská část takto navrhuje postupovat z důvodu vytvoření právní jistoty na straně Městské části a Družstva a  s cílem vyřešení všech sporných či nejasných právních vztahů mezi Městskou částí a Družstvem.

Tento postup je navrhován i proto, že otázku platnosti či absolutní neplatnosti posuzovaných smluv může posoudit pouze soud, když soudní řízení může trvat nepředvídatelně dlouhou dobu a výsledek řízení je, z hlediska specifik vztahu mezi Městskou částí a Družstvem, nejistý.

Převod Pozemků je koncipován jako úplatný. Kupní cena pozemků je navržena jako cena v čase a místě obvyklá, a to k listopadu roku 2020.

Převod Pozemků je navržen jako převod mezi Městskou částí a Družstvem, přičemž mezi těmito smluvními stranami jsou stanoveny konkrétní podmínky převodu a kontrolní mechanismy.

Spolu s Novou kupní smlouvou dojde k uzavření zástavní smlouvy mezi Městkou částí, Družstvem a úvěrující bankou. Předmětem zástavní smlouvy bude zastavení Pozemků ve prospěch úvěrující banky ze strany Městské části. Jde však pouze o formální krok, jelikož vlastníkem Pozemků se po podání návrhu k příslušnému katastrálnímu úřadu a zápisu změny vlastnického práva stane Družstvo. Doba zastavení majetku HMP, resp. Městské části tak bude pouze omezená a jde o opatření přechodné. Zástavní smlouva bude obsahovat ustanovení, kdy v případě nerealizace prodeje dle Nové kupní smlouvy dojde ke zrušení zástavního práva. Návrh popisovaného záměru pak bude předložen Radě HMP dle podmínek Statutu včetně úplné textace zástavní smlouvy.

Pokud dojde k převodu vlastnického práva k Pozemkům dříve, než ke sjednocení vlastnického práva Družstva k Budově jako celku, je v rámci Nové kupní smlouvy navržena taková úprava, že nebude Městská část povinna hradit Družstvu po stanovenou dobu jakékoliv platby v souvislosti s umístěním Budovy spoluvlastněné Městskou částí na Zastavěném pozemku ani náklady na péči o Pozemky a jejich údržbu.

Rozdělení řešení problematiky ve dvou fázích, tedy na fázi týkající se převodu Pozemků a na fázi převodu Podílu na budově je navrženo z důvodu, že první fáze je fází administrativně a právně méně náročnou a fází, která nevyžaduje předchozí konzultace s Úřadem pro ochranu hospodářské soutěže.

Přednostní vyřešení převodu Pozemků před převodem Podílu na budově nepřináší do komplexního řešení problematiky a pro dodatečný a pozdější převod Podílu na budově překážky. Oddělené řešení problematiky ve dvou fázích nepředstavuje pro Městkou část riziko. Ba naopak, vnese do nyní nejistých vztahů obou stran prvek jistoty.

# **Odůvodnění převodu Pozemků dle Nové kupní smlouvy**

V této části jsou popsány jednak obecné předpoklady a důvody uzavření Nové kupní smlouvy mezi Městskou částí a Družstvem, která by zajistila vypořádání vlastnických práv k Pozemkům a současně narovnání vzájemných sporných práv a povinností a dále odůvodnění převodu Pozemků na Družstvo za cenu z části jinou, než v čase a místě obvyklou.

1. **Převod Pozemků do vlastnictví Družstva**

Jak bylo popsáno výše, nese současná právní situace celou řadu otázek, nejasností a sporných bodů a vnáší do postavení Městské části, resp. HMP, ale i Družstva významnou míru právní nejistoty.

Pozemky tvoří jeden funkční celek. Pozemky jsou dlouhodobě užívány ze strany Družstva. Městská část nemá jak samostatně Pozemky využívat.

Jediným možným zájemcem a logickým kupcem Pozemků, v kontextu všech relevantních okolností, je Družstvo. Mezi Družstvem a Městskou částí je dlouhodobě jednáno o převodu vlastnického práva k Pozemkům na Družstvo. Převod Pozemků za cenu v čase a místě obvyklou byl předvídán již v samostatné Smlouvě o sdružení a dalších na ni navazujících smluvních vztazích.

Převodem Pozemků do vlastnictví Družstva dojde k naplnění dříve uzavřených smluv a je naplněním zásady Občanského zákoníku, že daný slib zavazuje a smlouvy mají být plněny.

Převodem Pozemků dojde ke sjednocení vlastnických práv k Budově a k Pozemkům, což směřuje k právně jistému a právně bezpečnému stavu bez potřeby budoucího řešení odlišných vlastnických práv k oběma nemovitostem.

Proti tomu, převod Pozemků do vlastnictví třetí osoby neřeší spletitou a právně složitou aktuální situaci vztahů mezi Městskou částí a Družstvem. Převod Pozemků do vlastnictví třetí osoby by učinilo právní vztahy obou stran ještě méně jasné, méně přehledné a komplikovanější. Takový krok by mohl vyvolat další kroky Družstva a řadu soudních sporů.

Zachování stávajícího uspořádání spoluvlastnických vztahů je, s ohledem na výše uvedené skutečnosti a zejména potenciální neplatnost smluv, neudržitelné a situaci neřeší.

Jediným vhodným řešením je tak převod Pozemků na Družstvo.

1. **Eliminace rizika soudních sporů a povinnosti náhrady škody**

Vztah mezi Městskou částí a Družstvem nebyl předmětem přezkumu u českých soudů. Zahájení soudního řízení může iniciovat jak Městská část, tak Družstvo.

Vzhledem ke specifikům problematiky u smluv mezi Městskou částí a Družstvem, nelze předem jednoznačně určit, jakým způsobem by otázku neplatnosti Kupní smlouvy a Smlouvy o smlouvě budoucí kupní řešily soudy a jak by řešily případné nároky Družstva na náhradu škody.

Varianta jednostranných kroků s podáním žalob k příslušnému soudu (ať již ze strany Družstva, tak i Městské části, resp. HMP), sice může vnést do problematiky práv a povinností obou stran poměrně jasno, nicméně jde o proces zdlouhavý (nepředvídatelná délka řízení s možnostmi odvolání), finančně náročný (právní zastoupení, náklady řízení) a pro složitost problematiky, s nejistým výsledkem. Výsledek soudního sporu může být hypoteticky pro Městskou část i značně nepříznivý.

V případě, že by soudy při posuzování věci rozhodly ve prospěch Družstva, je zde dáno riziko, že bude Městská část povinna hradit jednak náklady soudního řízení, ale i škodu, která na straně Družstva mohla vzniknout. Otázkou je, zda škoda vznikla a v jaké výši a do jaké míry by bylo Družstvo při uplatnění svých nároků úspěšné, zejména se zohledněním toho, že si Družstvo při uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a Kupní smlouvy neověřilo, zda byly splněny veškeré podmínky pro platné a účinné uzavření obou smluv. Konkrétně pak podmínky stanovené Statutem.

Navržený záměr převodu Pozemků počítá s tím, že budou pro zajištění právní jistoty všech zúčastněných stran veškeré sporné otázky týkající se Pozemků, tedy Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a Kupní smlouvy narovnány a s tím, že bude problematika týkající se těchto dvou smluv s konečnou platností vyřešena, včetně případných otázek týkajících se hypotetické náhrady škody ze strany Družstva.

Současně taková nová dohoda vyloučí zvyšování nákladů na právní služby a související poradenství, které se týká problematiky a současně i náklady soudního řízení, které mohou dosáhnout, při využití všech opravných prostředků řádů stovek tisíc korun českých až jednotek milionů.

1. **Nahrazení sporných či potenciálně neplatných smluv novou platnou smlouvou**

Návrh postupu Městské části vychází z obecné možnosti a práva smluvních stran nahradit dřívější Smlouvu o smlouvě budoucí kupní a Kupní smlouvu, resp. sporná práva z nich vyplývající a na ně navazující smluvní vztahy, novou smlouvou či dohodou. V našem případě definovanou Novou kupní smlouvou.

Zákon současně nevylučuje, aby nově uzavřená smlouva, za splnění dalších zákonných podmínek, obsahovala stejná či obdobná ujednání, jako smlouvy dříve uzavřené (byť potenciálně neplatné).

Uvedený postup je možný zejména z důvodu, že popsané dvě smlouvy jsou potenciálně neplatné z důvodu formálních nedostatků, které předcházely jejich uzavření. Pokud budou tyto formální nedostatky odstraněny (dojde k řádnému uveřejnění záměru, schválení příslušnými orgány Městské části a předložení záměru radě HMP dle pravidel Statutu a odůvodnění dalších podmínek dle požadavků právních předpisů), nebrání Městské části a Družstvu postupovat dle takto nově uzavřené smlouvy.

1. **Kupní cena pozemků a způsob jejího stanovení**

Městská část či HMP jsou dle Zákona o HMP povinny postupovat při převodu nemovitého majetku do vlastnictví třetí osoby tak, aby došlo k převodu takového majetku za cenu v čase a místě obvyklou. Odchylka od ceny v čase a místě obvyklé je principálně možná, musí však být řádně zdůvodněna (viz § 36 Zákona o HMP).

Výchozí kupní cena pro prodej Pozemků Družstvu je stanovena k listopadu 2020, a to dle výše definovaných Posudků vyhotovených znalcem Ing. Janem Fujáčkem. Tento znalec byl výslovně doporučen ze strany magistrátu HMP a lze tedy předpokládat, že budou jeho závěry ze strany HMP plně akceptovány.

Tuto cenu je navrženo dále nenavyšovat z důvodu, že ohledně prodeje Pozemků probíhají dlouhodobá jednání mezi Družstvem a Městskou částí, přičemž průtahy v jednáních jsou výsledkem složitosti procesů a formálních požadavků na realizaci navržené transakce.

Klíčovým a zásadním důvodem nenavyšování kupní ceny proti Posudkům z listopadu 2020 je pak to, že neplatnost Kupní smlouvy, resp. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a dodatečné navýšení ceny Pozemků způsobila primárně Městská část, a to tím, že záměr prodeje nepředložila Radě HMP dle podmínek Statutu. V rámci konzervace kupní ceny dle navržené Nové kupní smlouvy je tak zohledněna i tato skutečnost i potenciální možnost Družstva domáhat se náhrady vzniklé škody.

S ohledem na historický vývoj problematiky i skutečnost, že případnou neplatnost Kupní smlouvy a Smlouvy o smlouvě budoucí kupní mohla zapříčinit primárně Městská část, mohlo by být další navýšení postupem, který nebude v souladu se zásadami, na kterých je založen Občanský zákoník.

Zakonzervování kupní ceny je pak současně odůvodněno i úsporou nákladů Městské části na soudní řešení věci pro případ, že by Družstvo mělo v úmyslu řešit odkup Pozemků prostřednictvím žaloby či požadovalo náhradu vzniklé škody. Takový postup by neúměrně navyšoval náklady na obou stranách s tím, že výsledek takového soudního sporu, s ohledem na potenciální absolutní neplatnost Kupní smlouvy, resp. Smlouvy o smlouvě budoucí kupní , by byl značně nejistý a zvyšoval by právní nejistotu jak na straně Družstva, tak i na straně Městské části, a to do pravomocného vyřešení věci, když soudní řízení může v takovém případě trvat několik let.

K zakonzervování ceny svědčí i to, že v Posudcích není navíc vyčísleno zhodnocení Pozemků ze strany Družstva ani náklady za péči o tyto Pozemky.

Současně je třeba uvést, že nově navržená kupní cena je výsledkem dlouhodobého, více jak ročního jednání obou stran a pracovníků HMP, když Družstvo vstupovalo do jednání s jednoznačným požadavkem na dodržení ceny dle původní Kupní smlouvy.

Jak je uvedeno obecně výše, klíčové je řádné odůvodnění odchylky od ceny v čase a místě obvyklé. Další odůvodnění odchylky od ceny Pozemků v čase a místě obvyklé je pak uvedeno v následujících bodech tohoto shrnutí, zejména v bodě 7 a násl.

1. **Navržené řešení respektuje ochranu dobré víry a legitimní očekávání družstva**

Z hlediska argumentace směřující k  převodu Pozemků je pak třeba zmínit dobrou víru a legitimní očekávání Družstva a jeho členů, když po období několika let tyto osoby legitimně a v dobré víře předpokládaly, včetně ostatně i samotné Městské části, že dojde k převodu Pozemků za cenu dle znaleckých posudků z roku 2016, a že se členové Družstva stanou budoucími vlastníky Pozemků. V tomto ohledu docházelo i k převodu družstevních podílů mezi zakládajícími členy Družstva a členy novými.

Toto legitimní očekávání trvalo po celou dobu od podpisu Smlouvy o sdružení a bylo posíleno i uzavřením dalších navazujících smluv, kde byl způsob převodu Pozemků nastíněn a potvrzen, tedy konkrétně v Dohodě k ukončení výstavby a v Dohodě o rozpuštění sdružení a dále ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní a završeno v Kupní smlouvě.

1. **Navržené řešení je v souladu se zásadou, že nikdo nesmí těžit ze svého protiprávního jednání**

Uvedená zásada nyní platného Občanského zákoníku se aplikuje i na smlouvy uzavřené před účinností Občanského zákoníku a tedy na všechny Smlouvy uzavřené mezi Městskou částí a Družstvem.

Nepředložení záměrů ze strany Městské části vůči Radě HMP je protiprávním jednáním Městské části. Tato porušení jsou primárně porušením na straně Městské části a takové porušení nemůže vést k tomu, aby Městská část vyžadovala za převod Pozemků stále vyšší a vyšší cenu, resp. kupní cenu opakovaně navyšovala v důsledku porušení povinností ze strany Městské části. Takové protiprávní jednání by pak ve smyslu obecných zásad Občanského zákoníku nemělo požívat právní ochrany.

1. **Ekonomické a finanční aspekty převodu Pozemků**

Z vlastnictví Pozemků za současné situace nemá Městská část žádný ekonomický prospěch. Není však vázána žádnými povinnostmi ani výdaji. Tento stav potrvá až do okamžiku ukončení existence Sdružení dle Smlouvy o sdružení.

Převodem Pozemků na Družstvo Městská část nebude mít povinnost investovat do oprav, celoroční a zejména zimní údržby a úklidu Pozemků. Neponese riziko jejich znehodnocení. Tato úspora je v rámci Nové kupní smlouvy možná až po dobu 10 let od jejího podpisu, tedy dokonce déle, než předvídala samotná Smlouva o sdružení.

Převodem Pozemků Městská část uspoří náklady na kontrolu hospodaření s majetkem a personální kapacity. Ryze administrativní činnost bude moci soustředit na jiné činnosti Městské části.

Uzavřením nové kupní smlouvy mezi Městskou částí a Družstvem obě smluvní strany zamezí vynakládání dalších finančních prostředků na právní poradenství, právní zastoupení a náklady řízení v případě soudního sporu, které mohou kumulativně dosáhnout i jednotek milionů Korun českých.

Zcela hypotetická ekonomická ztráta Městské částí spočívající v tom, že Městská část, resp. HMP nebude trvat na převodu Pozemků za cenu kde dni reálného podpisu Nové kupní smlouvy a na navyšování kupní ceny proti Posudkům z listopadu 2020 není v nepoměru vůči finančním pozitivům a neekonomickým pozitivním aspektům a stavu, který přinese navržené smírné řešení a narovnání sporných vztahů dle Nové kupní smlouvy.

Městská část převede Pozemky na Družstvo za cenu podstatně vyšší, než za kterou ji dle Smlouvy o smlouvě budoucí kupní a Kupní smlouvy měly smluvní strany v úmyslu původně převést. Původní kupní cena byla sjednána pouze ve výši 7.922.500,- Kč na základě znaleckého posudku Ing. Jana Beněše. Aktuální kupní cena za (identické) Pozemky je navržena ve výši 16.193.700,- Kč na základě znaleckých posudků Ing. Jana Fujáčka. Rozdíl v tomto ohledu činí několik jednotek milionů korun, je více než dvojnásobný a navíc bez rizika jakéhokoliv soudního sporu či povinnosti nahradit vzniklou škodu.

Městská část se navrženým postupem vyhne budoucím rizikům a prodá Pozemky za podstatně vyšší cenu, než za jakou je byla zavázána převést na Družstvo dle dřívější Kupní smlouvy.

Za podstatné je třeba považovat to, že Městská část bude mít k dispozici celou kupní cenu ve lhůtě 30 dní od uveřejnění Nové kupní smlouvy v registru smluv. Získané finanční prostředky bude moci Městská část bezodkladně investovat do jiných projektů či rozvoje samotné Městské části.

Navržený záměr tak nemá negativní dopad na hospodaření Městské části, která nebude nucena vynakládat další finanční prostředky. Nové finanční prostředky naopak relativně rychle získá.

1. **Převod je z pohledu Zákona o HMP odůvodněn i jinými než čistě ekonomickými aspekty - zájmy Městské části**

Z hlediska dodržení pravidel Zákona o HMP je třeba převod za cenu jinou, než v čase a místě obvyklou, řádně odůvodnit, a to prostřednictvím jiných důležitých zájmů Městské části, než jsou zájmy čistě ekonomické. Toto odůvodnění představují jednotlivé body této zprávy a níže uvedené konkrétní skutečnosti:

1. Uzavřením Nové kupní smlouvy dojde k narovnání sporných práv a povinností Městské části a Družstva.
2. Problematika Pozemků bude řešena komplexně a ve vztahu ke všem dotčeným Pozemkům.
3. Převodem Pozemků Městská část a HMP předejdou potenciálně letitým soudním sporům s ne zcela předvídatelným výsledkem.
4. Uzavřením navržené Nové kupní smlouvy to bude výlučně Družstvo, které bude zajišťovat údržbu a péči o Pozemky, a to na vlastní náklady, riziko a odpovědnost.
5. Benefitem navržené Nové kupní smlouvy je i skutečnost, že částečně řeší právní uspořádání vztahů Městské části a Družstva do budoucna, a to i ve vztahu k Budově. Uzavřením Nové kupní smlouvy je tak významně zvýšena právní jistota obou stran a nezanedbatelně eliminováno jednostranné řešení věci ze strany Družstva soudní cestou.
6. Odchylku od ceny v čase a místě obvyklé lze současně odůvodnit i samotným narovnáním sporných práv a povinností, když není zájmem Městské části ani Družstva řešit věc soudní cestou, případně jednostrannými kroky kterékoliv strany s perspektivou letitých soudních sporů a výdajů.
7. Navrženou transakcí a uzavřením navržené dohody bude Městská část šetřit administrativní a personální kapacity spojené s případným vlastnictvím a správou Pozemků.
8. Je přitom možné a vysoce pravděpodobné, že v případě, kdy by k řešení situace, jak je navrženo nedošlo, bude se takového uspořádání a řešení domáhat Družstvo soudní cestou.
9. Navržená transakce a způsob řešení komplikované právní situace je jedinou možnou cestou (s výjimkou soudního sporu), jak vztahy mezi Městskou částí, resp. HMP a Družstvem komplexně, rychle, efektivně a trvale vyřešit. Výsledný stav navíc bude částečně odpovídat původnímu účelu a úmyslu, který je vyjádřen ve Smlouvě o sdružení.
10. Navržené řešení je řešením, které je Družstvo ochotno akceptovat.
11. Zachování stávajícího stavu, převod Pozemků do vlastnictví třetích osob či trvání Městské části na převodu Pozemků za cenu vždy zcela aktuální, jsou postupy a cesty, které nemohou vyrovnat benefity navrženého postupu a vyloučit nemalá právní a finanční rizika, jak jsou popsána v ostatních částech této zprávy.
12. Výše uvedené skutečnosti pak v celkovém kontextu představují významné právní a faktické benefity záměru - uzavření Nové kupní smlouvy.

Výše uvedené body pod písm. a) až l) a další body této zprávy pak představují jiné důležité zájmy Městské části, resp. HMP, jak je definuje Zákon o HMP a jde o důvody pro částečné odchýlení od ceny v čase a místě obvyklé.