



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 30. 6. 2022

Bod programu: 20

Předkládá: Bc. Daniel Vitonský

Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku

Zpracoval: Mgr. Dagmar Chmelařová
Bc. Ludmila Bortlová

Název bodu: **Žádost o úpravu/ změnu smlouvy - manželé**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. varianty

Varianta A)

schvaluje prodloužení lhůty na zahájení stavby dle článku IV. kupní smlouvy s ujednáním o zřízení předkupního práva a výhrady zpětné koupě jako práv věcných uzavřené dne 13.5.2022 mezi městem Hranice jako prodávajícím a manžely jako kupujícími, (právní účinky vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí nastaly dne 10.7.2020), **na dobu 36 měsíců** od právních účinků vkladu kupní smlouvy a to z důvodů uvedených v žádosti kupujících ze dne 13.6.2022 viz příloha č.2 důvodové zprávy

a pověřuje starostu města k podpisu dodatku smlouvy.

Varianta B

neschvaluje prodloužení lhůty na zahájení stavby dle článku IV. kupní smlouvy s ujednáním o zřízení předkupního práva a výhrady zpětné koupě jako práv věcných uzavřené dne 13.5.2022 mezi městem Hranice jako prodávajícím a manžely jako kupujícími, (právní účinky vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí nastaly dne 10.7.2020), na dobu 36 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy.

T: 15. 09. 2022

O: Mgr. Dagmar Chmelařová

Předcházející usnesení ve věci:

271/2020 - ZM 12 ze dne 20.2.2020

Důvodová zpráva:

Dne 13.5.2020 byla městem Hranice, jako prodávajícím a jako kupujícími, **uzavřena kupní smlouva s ujednáním předkupního práva a výhrady zpětné koupě jako práv věcných ve věci prodeje pozemku parc. č. 1914/8 zahrada o výměře 1.093 m² v k. ú. Drahotuše za účelem výstavby rodinného domu za celkovou kupní cenu 1.050.000 Kč viz příloha č.1 mapa.**

Smlouva byla registrována Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-1271/2020-835, právní účinky vkladu nastaly dne 10.7.2020 .

Prodej pozemků v této lokalitě mj. i parc. č. 1914/8 v k. ú. Drahotuše byl městem Hranice podmíněn viz níže:

Dle článku IV. této smlouvy platí:

Kupující se zavazují, **že nejpozději ve lhůtě do 24 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí, zahájí stavbu** podle dokumentu stavebního úřadu, který opravňuje ke stavbě dle projektové dokumentace zpracované v souladu s "Regulačním plánem Drahotuše nad Vápenkami" skupina B 2.01 a B 2.02. **V případě, že kupující stavbu nezahájí ve stanovené lhůtě, zavazují se uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 % kupní ceny. Z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných kupujícími (přírodní vlivy, úmrtí apod.) mohou kupující požádat o prodloužení této lhůty a případně o prominutí smluvní pokuty. O prodloužení lhůty příp. o prominutí smluvní pokuty rozhoduje zastupitelstvo města. V případě schválení bude uzavřen dodatek ke kupní smlouvě.**

Kupující se dále zavazují zajistit právo k užívání stavby nejpozději do 60 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Kupující jsou povinni dokončení stavby ohlásit stavebnímu úřadu. V případě, že kupující nenabydou právo stavbu užívat ve výše uvedené lhůtě, zavazují se uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 % kupní ceny. Z důvodů hodných zřetele, zejména z důvodů nezaviněných kupujícími (přírodní vlivy, úmrtí apod.) mohou kupující požádat o prodloužení této lhůty a případně o prominutí smluvní pokuty. O prodloužení lhůty a příp. o prominutí smluvní pokuty rozhoduje zastupitelstvo města. V případě schválení bude uzavřen dodatek ke kupní smlouvě.

Dle článku VI. této smlouvy platí:

Smluvní strany se dohodly na sjednání výhrady zpětné koupě k převáděnému pozemku jako práva věcného, a to pro případ porušení lhůty pro zahájení stavby nejpozději do 24 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí a dále pro případ porušení lhůty pro vznik práva k užívání stavby nejpozději do 60 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající je oprávněn uplatnit toto právo písemnou výzvou kupujícím ve lhůtě do 7 let ode dne právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí a kupující jsou povinni uzavřít s prodávajícím kupní smlouvu na vrácení převáděného pozemku včetně jeho příslušenství a v nezhoršeném stavu.

Výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu určitou, a to do doby získání práva užívání stavby dle platných právních předpisů.

Smluvní strany se dále dohodly, že žádost o výmaz výhrady zpětné koupě mohou podat kupující. Kupující jsou oprávněni po získání práva užívání stavby požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě. Smluvní strany se zavazují poskytnout si nezbytnou součinnost. Veškeré náklady s tímto související hradí kupující.

Dne 13.6.2022 požádali manželé o úpravu - změnu kupní smlouvy spočívající v prodloužení lhůty pro zahájení stavby z 24 měsíců na 36 měsíců. Žádost odůvodňují viz příloha č. 2.

V této lokalitě město Hranice mělo a prodalo 7 pozemků na výstavbu rodinných domů. Z tohoto počtu jeden dům je již postaven a kupující zde již bydlí. Čtyři domy se staví. Jeden kupující má lhůtu pro započetí stavby prodlouženu z důvodu realizace přeložky na čtyři roky tj. do 12.4.2025.

Návrh na usnesení:

- **Varianta A)** řeší vyhovění žádosti manželů

- **Varianta B)** V případě nevyhovění žádosti manželů a marného uplynutí lhůty pro zahájení stavby má město Hranice možnost získat pozemek zpět (tj. uplatnit výhradu zpětné koupě) a následně jej nabídnout dalším zájemcům k výstavbě rodinného domu. Současně jsou dle smlouvy kupující povinni uhradit smluvní pokutu ve výši 50 % kupní ceny. Je na rozhodnutí příslušného orgánu města, zda v případě neschválení prodloužení lhůty dle žádosti kupujících a jejího marného uplynutí, uplatní výhradu zpětné koupě a bude rovněž požadovat uhrazení smluvní pokuty ve výši 50 % kupní ceny. Tyto možnosti si zastupitelstvo při podeji pozemku pro případ nedodržení lhůty pro zahájení stavby schválilo, ale je na jeho rozhodnutí, zda tyto sankční instituty z důvodů hodných zřetele vůči žadatelům uplatní, resp. rozhodne i jejich prominutí, či nikoli.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
oddělení právní	22. 6. 2022	připomínky zpracovány

Přílohy:

Přílohač. 1 - mapa M. Tyrše.pdf

Příloha č. 2- žádost.pdf



DSM

PRÍLOHA č. 2

80792/2022 HM

MĚSTSKÝ ÚŘAD HRANICE		Č. dop.
Dělo: 13. 06. 2022		Zprac.
Č. j.	71010/100	Ukl.zn.
Příloha:		

Město Hranice
Pernštejnské nám. 1
753 01 Hranice

Žádost o úpravu/změnu smlouvy

Vážení,

Dovolujeme si tímto požádat o úpravu (změnu) kupní smlouvy mezi městem Hranice
[] ve věci koupě pozemku parc. č. 1914/8 v k. ú. Drahouše.
Navrhovaná změna spočívá v prodloužení lhůty pro zahájení stavby rodinného domu na
zmíněném pozemku z ujednaných 24 na 36 měsíců. (Lhůta je stanovena v článku IV, odst. 1
a dále v článku VI, odst. 1 kupní smlouvy.) Lhůta začala běžet 4. srpna 2020 (vklad
vlastnictví do katastru nemovitostí), 24 měsíců tedy uplyne 4. srpna 2022, 36 měsíců pak
uplyne 4. srpna 2023.

Odůvodnění:

Od roku 2021 dochází postupně v českém hospodářství k nepředvídatelným radikálním
změnám, které mění podobu ekonomických vztahů i českého stavebnictví do stavu zcela
odlišného od stavu v době podpisu kupní smlouvy. Radikálně zdražují energie a stavební
materiály (dle volně dostupných informací je inflace v ČR na jaře 2022 nejvyšší od počátku
90. let 20. stol.), řada stavebních materiálů se stává obtížně dostupnými, radikálně zdražují
úvěry na pořízení nemovitosti (hypotéky). V této situaci pro nás není reálné připravit
a realizovat stavební záměr v podobě, předpokládané v době podpisu kupní smlouvy. Jsme
tedy vnějšími okolnostmi nuceni upravovat (zmenšovat) záměr (stavební projekt) do
realizovatelné podoby. A to opakovaně, tak jak se jednotlivé výše zmíněné faktory postupně
na trhu stavebních prací postupně objevují a projevují.
Žádáme tedy o úpravu smluvních podmínek, neboť situace v oblasti stavebnictví, energetiky
a finančnictví se v roce 2022 zásadně liší od situace v roce 2020, aniž mohl kterákoliv ze
smluvních stran kvalitu a kvantitu těchto změn při podpisu smlouvy předpokládat a aniž na ni
měla vliv.

S úctou