

Titl.
zastupitelstvo Obce Květnice
e-mailem

V Praze dne 16.4.2018

Věc:

Zpráva o sporu se společností Květnice Gardens s.r.o.
Doporučení právního zástupce Obce Květnice

Vážení členové zastupitelstva,

jakožto právní zástupce Obce Květnice si Vám dovoluji sdělit ke shora uvedené věci následující skutečnosti, tedy popis skutkového vztahu sporu se společností Květnice Gardens (dále jen „KG“), včetně doporučení, jak celý spor případně ukončit.

Popis skutkového stavu sporu:

Žalobou ze dne 17.8.2011 se KG proti obci domáhá zaplacení **částky ve výši 14,866.000,- Kč** spolu s:

- úrokem z prodlení ve výši 7,75% ročně z částky ve výši 7,000.000,- Kč od 9.7.2011 do zaplacení,
- úrokem z prodlení ve výši 7,75% z částky ve výši 7,770.000,- Kč od 1.7.2009 do zaplacení,
- úrokem z prodlení ve výši 7,75% z částky ve výši 96.000,- Kč od 30.6.2011 do zaplacení,
- náhradou nákladů řízení.

Co se struktury žalované částky týče, tak částka ve výši 7,000.000,- Kč představuje částku, kterou KG Obci na výstavbu infrastruktury v rámci realizace developerského projektu již zaplatila, částka ve výši 7,866.000,- Kč pak představuje sjednané smluvní pokuty, a to, zdůrazňuji, ve výších vyčíslených ke dni podání žaloby, tedy ke dni 17.8.2011. Sjednané smluvní pokuty za prodlení se splněním Obcí převzatých smluvních povinností pak činí částky ve výši 10.000,- Kč denně resp. 2.000,- Kč denně.



Advokátní kancelář	sídlo	telefon	fax	e-mail
Vacek, Mrkvička & spol., v.o.s.	Husovo náměstí 16 104 00 Praha 10 - Uhřetěves	+420 222 588 343 +420 222 588 344	+420 222 588 342	ak.vacek@volny.cz

Nárok na zaplacení dlužné částky pak KG vůči Obci vznikl na základě těchto právních dokumentů:

- smlouvy o spolupráci ze dne 15.8.2007, uzavřené mezi Obcí a společností BONA CZ, a.s. (právní předchůdce KG), s tím, že tato smlouva byla tehdejší starostou L. Rathouským uzavřena bez souhlasu tehdejšího zastupitelstva,

- dodatku č. 1 k předmětné smlouvě o spolupráci, uzavřeného mezi Obcí a společností BONA CZ, a.s. (právní předchůdce KG), s tím, že tento dodatek č. 1 byl uzavřen dne 22.7.2008 tehdejší starostou L. Rathouským a byl uzavřen se souhlasem tehdejšího zastupitelstva,

- nedatovaného dodatku č. 2 k předmětné smlouvě o spolupráci, uzavřeného mezi Obcí a KG, s tím, že tento dodatek č. 2 byl uzavřen tehdejší starostou L. Rathouským a byl uzavřen se souhlasem tehdejšího zastupitelstva.

V rámci obrany proti žalobě pak bylo zejména namítáno, že smlouva o spolupráci je z důvodu absence souhlasu zastupitelstva s jejím uzavřením od samého počátku neplatná, s tím, že neplatnost této smlouvy nemůže zhojit souhlas zastupitelstva s následnými dodatky uzavřenými k neplatné smlouvě. V případě ztotožnění se s tímto právním názorem soudem by pak zanikly nároky KG vůči Obci na zaplacení smluvních pokut, jejichž výše je k dnešnímu dni pro Obec de facto likvidační, tudíž by na Obci zbyl pouze závazek zaplatit KG částku ve výši 7,000.000,- Kč úrokem z prodlení ve výši 7,75% ročně z této částky od 9.7.2011 do zaplacení, tedy zaplatit KG částku, která byla ze strany KG Obci skutečně zaplacená. Výše této částky s příslušenstvím pak činí ke dni konání zastupitelstva, tedy ke dni 18.4.2018, částku v celkové výši 11,537.126,84 Kč (7,000.000,- Kč jistina + 4,537.126,84 Kč příslušenství vyčíslené ke dni 18.4.2018).

V průběhu soudních jednání byl pak vysloven předběžný názor soudu, a sice, že předmětnou smlouvu o spolupráci považuje za neplatnou, tudíž KG nemá nárok na zaplacení sjednaných smluvních pokut, ale má pouze nárok na zaplacení částky výši 7,000.000,- Kč úrokem z prodlení ve výši 7,75% ročně z této částky od 9.7.2011 do zaplacení.

Průběh mimosoudního jednání:

Poté, co byl soudem vysloven výše specifikovaný právní názor, začala mezi stranami probíhat četná jednání o mimosoudním řešení sporu, na nichž byl předjednan následující postup, a sice:

- bude uzavřen soudní smír, na základě kterého bude obci uložen závazek zaplatit KG částku ve výši 7,000.000,- Kč bez jakéhokoli příslušenství a bez jakékoli povinnosti nahradit náklady řízení,

- mezi obcí a KG bude uzavřena související mimosoudní dohoda o narovnání, na základě které Obec poskytne KG maximální součinnost k získání stavebního povolení, na základě kterého bude KG moci realizovat na území Obce svůj developerský projekt, se kterým schválený územní plán Obce počítá, s tím, že pokud se KG podaří nejpozději do 2 let od uzavření předmětné dohody o narovnání toto stavební povolení získat, tak okamžikem získání stavebního povolení zanikne závazek Obce zaplatit KG částku ve výši 7,000.000,- Kč. Obec by tak v takovém případě z celého soudního procesu vyšla bez jakékoli povinnosti zaplatit KG jakoukoli částku.




Doporučení právního zástupce Obce:

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a na výše popsaný skutkový stav právní zástupce Obci jednoznačně doporučuje variantu uzavření předmětného smíru na částku ve výši 7,000.000,- Kč a zároveň uzavření předmětné dohody o narovnání s posunutím splatnosti této částky o 2 roky a s možností zániku závazku tuto částku zaplatit za předpokladu, že KG získá stavební povolení na realizaci developerského projektu nejpozději do 2 let od uzavření předmětné dohody o narovnání. Dále doporučuji vložit ustanovení do stávajícího územního plánu v části týkající se realizace předmětného developerského projektu KG, a sice, že: „Případně vydaný regulační plán na realizaci výstavby nahrazuje vydání stavebního povolení“. V takovém případě by pak závazek Obce zaplatit KG částku ve výši 7,000.000,- Kč zanikl i za předpokladu vydání takového regulačního plánu.

Závěrem pouze podotýkám, že v případě, že dojde k uzavření smíru, pak je takové řešení konečné a KG nemůže v rámci tohoto sporu již nikdy po Obci uplatnit jakékoli nároky a věc jako taková bude pravomocně skončena. Pokud však k uzavření předmětného smíru nedojde, je velmi obtížné predikovat výsledek sporu, neboť odvolací soud může mít na otázku platnosti předmětné smlouvy o spolupráci odlišný právní názor, než má soud prvního stupně, přičemž v případě závěru o platnosti předmětné smlouvy o spolupráci by byla platná i ujednání o sjednaných smluvních pokutách, což je pro Obce dle mého názoru absolutně nepřijatelné riziko.

S pozdravem


Mgr. Vladimír Mrkvička, advokát
právní zástupce Obce Květnice
Vacek, Mrkvička a spol.
advokátní kancelář

②

IČ 271 02 971