Magistrat mesta Plzne.
Doruceno: 05.11.2012
C.j.: MMP/249114/12
listy:1 prilohy:4
mepzes12754376
Kol
254.1.1
AS

Magistrát města Plzně
DOŠLO - 5 -11- 2012
Čj.: Příloha: 4 Úkl. zn.

Krajské státní zastupitelství v Plzni
Veleslavínova 38
306 36 Plzeň

Statutární město Plzeň
Magistrát města Plzně
Odbor nabývání majetku
Škroupova 689/7
301 00 Plzeň

Krajský soud v Plzni
Veleslavínova 40
306 17 Plzeň
Spis. zn.: 29 INS 14766/2010

Ing. Vladimír Nechutný
Insolvenční správce I.R.S. rozvojová a stavební s.r.o.
Soukenická 5
305 51 Plzeň

V Plzni dne 31. 10. 2012

Věc: **Výzva k součinnosti – prodej technické infrastruktury v lokalitě Háj, Plzeň, Červený Hrádek**
Podnět dle ust. § 158 trestního řádu

Vážení,

jakožto obyvatelé rodinných domů v lokalitě Háj v Plzni, Červeném Hrádku, se na Vás obracíme v následující naléhavé záležitosti související s insolvenčním řízením vedeném u Krajského soudu v Plzni pod spis. zn. 29 INS 14766/2010 ohledně úpadku dlužníka - I.R.S. rozvojová a stavební s.r.o., IČ 61779113 (dále jen „úpadce").

Ne vlastní vinou jsme se ocitli v situaci, která hrozí nekontrolovatelnou finanční ztrátou pro nás, níže podepsané, jakož i pro ostatní odběratele vody v těch plzeňských lokalitách, jejichž developer se před předáním technické infrastruktury městu Plzeň ocitl v insolvenčním řízení, a v rámci těchto řízení hrozí prodej technické infrastruktury jinému subjektu než městu Plzeň.

V období, kdy jsme se rozhodovali o výběru lokality pro stavbu rodinného domu, bylo v lokalitě Háj v Červeném Hrádku na podkladě územního rozhodnutí č. 2828 vydaného Magistrátem města Plzně, odborem stavebně správním, které nabylo právní moci dne 27. 5. 2002, mezi úpadcem s městem Plzeň dohodnuto, že technická infrastruktura (dále také „TDI") v lokalitě Háj bude vystavěna úpadcem, a poté bezúplatně předána městu (oba subjekty spolu podepsaly smlouvu o smlouvě budoucí darovací o budoucím bezúplatném převodu technické infrastruktury na město Plzeň). Podmínkou pro to, abychom mohli v dané lokalitě bydlet, byl mj. podpis

smlouvy o vybudování technické infrastruktury v obytné zóně Háj, jejíž text nebylo možno žádným způsobem upravovat, a ve které je stanoveno, že **technická infrastruktura bude vybudována z finančních prostředků zájemců o výstavbu rodinných domů, a tato bude „od počátku její výstavby a rovněž po jejím dokončení a kolaudaci ve vlastnictví I.R.S. rozvojové a stavební s.r.o., dokud nedojde k jejímu převodu na statutární město Plzeň."** (viz část B, čl. II, bod 5. přiložené smlouvy o vybudování technické infrastruktury). Každý ze současných vlastníků rodinných domů tak na vybudování technické infrastruktury zaplatil částku odpovídající ceně 892,--Kč/m2 (2. etapa), resp. 850,--Kč/m2 (1. etapa) – někteří tedy dle výměry pozemku celkem i částku převyšující 1 milion korun.

Technická infrastruktura tedy byla vybudována výlučně z peněz současných vlastníků rodinných domů v dané lokalitě, přičemž tito vlastníci poukazovali uvedené finanční prostředky úpadci na základě smlouvy o vybudování technické infrastruktury, ve které je stanoveno, že tato bude ve vlastnictví úpadce, dokud nedojde k jejímu převodu na město Plzeň.

Nyní se v důsledku insolvenčního řízení dostávají vlastníci rodinných domů bez své viny do situace, kdy jejich práva (osud jimi zaplacené TDI, kterou nezbytně potřebují) začínají být ohrožena. Vlastníci rodinných domů se domnívají, že TDI je svým účelem určena k užívání právě vlastníky rodinných domů, kteří ji v kontextu územního rozhodnutí města ze svých finančních prostředků zaplatili (otázkou tedy je i to, zda TDI vůbec patří dle § 208 insolvenčního zákona do majetkové podstaty). Tato TDI však nebyla insolvenčním správcem darována městu Plzeň dle smlouvy o smlouvě budoucí darovací (ačkoli toto bylo dle našeho názoru teoreticky možné), nýbrž sepsána do soupisu majetkové podstaty a v rámci insolvenčního řízení znalcem oceněna na téměř 30 milionů Kč (uvádíme pouze hodnotu TDI v lokalitě Háj; obdobný osud přitom mají i další lokality v Červeném Hrádku - lokalita Stráň, jakož i protější strana Červeného Hrádku). Na schůzi věřitelů konané u Krajského soudu v Plzni dne 15. 10. 2012 byl insolvenční správce pověřen jednáním s dalšími subjekty (tedy nejen s městem Plzní) o možném prodeji této TDI do rukou dalšího zájemce, když je zřejmé, že jednatel úpadce pan M. Bartoš takového zájemce o koupi usilovně shání. Dle našeho názoru by se úpadce mj. takovým prodejem jednoznačně obohatil, když by na úhradu jeho závazků byl použit majetek, který úpadce nefinancoval, a který měl dle platné smlouvy a záměru všech zúčastněných subjektů připadnout bezúplatně městu Plzeň. *Specifikace a ocenění technické infrastruktury v lokalitě Háj je obsaženo ve znaleckém posudku vypracovaném v rámci insolvenčního řízení – k vyžádání u Krajského soudu v Plzni pod spis. zn. 29 INS 14766/2010, případně u insolvenčního správce pana Ing. Nechutného.*

Otázku, kterou je třeba si položit, je záměr, se kterým by možný zájemce o koupi TDI dotčenou TDI kupoval do svého vlastnictví. Těžko si lze představit, že zájmem takové osoby bude provedení oprav četných závad, kterých se při výstavbě TDI dopustil úpadce, a udržování této TDI nezištnou formou v provozuschopném stavu pro potřeby vlastníků RD. Dle našich informací by cílem takové osoby mohl být očekávaný

příjem z pronájmu TDI (financované výhradně vlastníky rodinných domů!) dodavatelům vodohospodářských a dalších služeb. Takto zaplacené nájemné by dodavatel těchto médií v konečném důsledku promítl do ceny účtované koncovým odběratelům. Zvolí-li si např. nový nabyvatel TDI k provozování TDI jiného smluvního partnera oprávněného k provozování vodohospodářské infrastruktury, než je Vodárna Plzeň, a.s. (v čemž mu nelze nijak zabránit), bude třeba značnými finančními prostředky vybudovat tzv. předávací místa, jejichž cena se s jistotou promítne v navýšení ceny vodného a stočného. Vlastníci rodinných domů se tedy důvodně obávají, že prodejem jimi nemalými finančními prostředky financované TDI, kvůli jejímuž financování splácí většina z nich dodnes hypoteční úvěry, jinému subjektu než městu Plzeň, by jednak došlo k porušení smlouvy o vybudování technické infrastruktury uzavřené mezi nimi a úpadcem, když jednatel úpadce nyní v rozporu se smlouvou, kterou podepsal, vyvíjí značnou snahu právě o nalezení dalšího jiného zájemce o koupi TDI, a navíc dále i k nepředpokládanému navýšení cen služeb, a to nejen pro obyvatele dané lokality.

Zdá se nám podivné, že úpadce v Plzni doposud jednal opakovaně dle stejného nelogického scénáře – jako developer vybral lokalitu, na TDI v této lokalitě vybral finanční prostředky od zájemců o výstavbu RD, kterým bylo smluvně zaručeno, že tato bude v budoucnu předána městu Plzeň, přičemž k tomuto převodu infrastruktury na město Plzeň doposud dle našich informací v žádné lokalitě nedošlo, ačkoli RD mnohde stojí již více než 10 let.. Otázkou je, zda úpadce doposud vystupuje v této struktuře jako pronajímatel TDI účtující si nájemné od provozovatelů médií (?), tudíž do prohlášení konkursu bylo v jeho zájmu tuto situaci nadále udržovat, a kdo ho má na místě pronajímatele TDI nahradit.

S ohledem na výše uvedené tímto apelujeme na adresáty tohoto dopisu, aby učinili vše proto, aby k takovémuto zamýšlenému prodeji TDI do rukou třetí osoby (mimo město Plzeň) nedošlo, a aby naopak došlo ohledně TDI k naplnění smlouvy o smlouvě budoucí darovací či k uzavření eventuelně dohodnuté smlouvě kupní s městem Plzeň, jak předvídaly smlouvy uzavřené s vlastníky rodinných domů, kteří vybudování TDI svými prostředky výhradně financovali. Vlastníci RD nemají navíc žádnou záruku v tom, že nový vlastník TDI, nebude-li to město Plzeň, bude udržovat TDI včetně silnic, chodníků, osvětlení, vodovodů, hydrantů a kanalizací v řádném provozuschopném stavu, když tento nebude vůči vlastníkům RD zavázán žádnými povinnostmi a bude motivován jen svým ekonomickým zájmem. Jakákoli další zbytečná prodleva s převodem TDI na město Plzeň se nám jeví jako riskantní a nevhodná, neb jednatel úpadce např. v poslední době inicioval odvoz 2 ks nadzemních hydrantů z lokality Háj, o čemž již bylo učiněno oznámení na státním zastupitelství, které má oprávněnost tohoto kroku prověřit. Rovněž je nejisté, kdo bude v průběhu insolvenčního řízení udržovat sjízdnost dotčených komunikací, když si taková zimní údržba jistě vyžádá výdaje z majetkové podstaty.

Dle našeho názoru nemůže být vlastníkům RD v dotčených lokalitách žádným způsobem zaručeno, že TDI vybudovaná z jejich vlastních prostředků bude eventuelním novým nabyvatelem řádně provozována, udržována a opravována, jakož ani to, že v důsledku vstupu nového nabyvatele nedojde k navýšení cen vodného a stočného. V této situaci se nám jeví jako jediné možné řešení nabytí TDI do vlastnictví města Plzeň.

Zároveň by stálo za to prověřit, zda město Plzeň nemělo/by nemělo/ přihlásit do insolvenčního řízení svou pohledávku na náhradu škody vzniklé městu Plzeň nenaplněním smlouvy o smlouvě budoucí darovací dle ust. § 253 insolvenčního zákona, přičemž výše škody (přihlášené pohledávky) by se měla rovnat hodnotě TDI, která doposud nebyla dle smlouvy o smlouvě budoucí darovací darována městu Plzeň.

Vyzýváme proto:

- **Krajské státní zastupitelství v Plzni**, aby
  - prošetřilo záměry možných zájemců o koupi TDI;
  - ochránilo zájmy vlastníků RD, kteří svými prostředky financovali výstavbu TDI;
  - zvážilo svůj vstup do daného insolvenčního řízení dle ust. § 35 odst. 1 písm. k) o.s.ř.;
  - učinilo veškerá potřebná šetření a opatření za účelem prověření, zda by prodejem TDI do rukou třetí osoby (mimo město Plzeň) nedošlo k naplnění znaků skutkové podstaty trestného činu. Níže podepsaní oznamovatelé tímto podle § 158 odst. 2 trestního řádu žádají, aby byli do jednoho měsíce od podání tohoto oznámení vyrozuměni o učiněných opatřeních.
- **Město Plzeň**, aby
  - učinilo veškeré potřebné kroky směřující k nabytí TDI do vlastnictví města,
  - zvážilo možnost vynětí TDI z majetkové podstaty dle ust. § 208 insolvenčního zákona a naplnění smlouvy o smlouvě budoucí darovací,
  - prověřilo možnost přihlášení pohledávky města Plzeň na náhradu škody dle § 253 insolvenčního zákona do probíhajícího insolvenčního řízení a
  - ochránilo oprávněné zájmy vlastníků RD, kteří vybudování TDI v dobré víře v souladu s platnými smlouvami mezi městem Plzní a úpadcem, jakož i v souladu s platným územním rozhodnutím, svými prostředky financovali.

Pro případ, že úpadce bude nadále prosazovat prodej TDI do rukou třetích osob, jsme připraveni tuto záležitost okamžitě medializovat, neb jak je uvedeno výše, takový prodej by pro nás mohl mít finanční dopady ve formě zvýšených plateb za vodné a stočné.

Do doby, než případně zmocníme jinou osobu k vyřizování těchto záležitostí, se můžete s případnými dotazy, podněty a korespondencí prozatím obracet na pana Ing. Vladimíra Kreidla, tel. 603/197 259, e-mail: kreidlova@volny.cz, adresa: K Doubí 380/21, 312 00 Plzeň – Červený Hrádek.

Přílohy:

- seznam a podpisy vlastníků RD, kteří podávají tuto výzvu, resp. podnět
- smlouva o vybudování technické infrastruktury (namátkou vybraný vzor, možno dodat též zbývající smlouvy ostatních vlastníků RD)
- územní rozhodnutí č. 2828
- protokol ze schůze věřitelů ze dne 15. 10. 2012

Za vyhovění naší výzvě předem děkujeme.

S pozdravem

Kreidl Vladimír

.....

Ing. Vladimír Kreidl
K Doubí 21, Plzeň
a další vlastníci RD uvedení v přiloženém seznamu