

Mgr. Pavel Panoška | JUDr. Eva Panošková | Kamil Štembera | RAMIREAL s.r.o.  
Rozmarýnová 15 | Rozmarýnová 15 | Hodonínská 49 | Letkovská 38  
3012 00 Plzeň | 312 00 Plzeň | 323 00 Plzeň | 326 00 Plzeň

Magistrát města Plzně Odbor nabývání majetku	č. zpr.
DOŠLO: 20.04.2016	Zjist.
Č.j.: 1532/16	Příloha:
	UPL. 10
	15.3.16

V Plzni, dne 25.02.2016

Statutární město Plzeň  
náměstí Republiky 1  
301 00 Plzeň

k rukám paní Heleny Matoušové

VĚC: ŽÁDOST O PROMINUTÍ SMLUVNÍ POKUTY.

Vážená paní Matoušová,

dovolujeme se na Vás obrátit v souvislosti se smlouvou o smlouvě budoucí kupní, kterou jsme v postavení budoucích prodávajících uzavřeli dne 01.04.2011 se Statutárním městem Plzeň coby budoucím kupujícím (smlouva č.j. 2011/000732) ohledně budoucího prodeje stavby „INŽENÝRSKÉ SÍŤE A KOMUNIKACE PRO 5 RD, HRÁDECKÁ ul. PLZEŇ“ na pozemcích č. parc. 15/2, č. parc. 15/3, č. parc. 15/13, č. parc. 15/14, č. parc. 2506/1, č. parc. 2510, č. parc. 2511 v kat. úz. Doubravka č. parc. 1172 v kat. úz. Újezd, na kterou bylo Odborem stavebně správním MMP vydáno Územní rozhodnutí č. 4341 ze dne 17.07.2009, č.j. STAV/03408/09/SIR (dále jen „SoBK“) a dále v souvislosti se smlouvami o smlouvách budoucích o zřízení věcného břemene, které jsme uzavřeli v postavení budoucích povinných se Statutárním městem Plzeň ohledně zřízení věcného břemene uložení, provozování a oprav vodovodního řádu PE 63/5,8 a kanalizační stoky DN 500 na dotčených pozemcích (dále jen „SoBVB“).

V ustanovení čl. IV SoBK bylo ujednáno, že kolaudační souhlas týkající se předávané stavby předloží budoucí prodávající budoucímu kupujícímu do 30-ti dnů od jeho vydání,

příčemž pro případ nesplnění této povinnosti byla sjednána smluvní pokuta ve výši 100,- Kč za každý den prodlení.

S politováním je třeba konstatovat, že ačkoli Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, vydal příslušný kolaudační souhlas dne 11.03.2014, k podání žádosti o uzavření kupní smlouvy (s doložením příslušného kolaudačního souhlasu) došlo až dne 27.01.2016, a to na základě písemné výzvy Magistrátu města Plzně, odboru nabývání majetku, ze dne 15.01.2016, kde se mj. výslovně zmiňuje výše cit. ujednání o smluvní pokutě.

Domníváme se, že v daném případě by bylo možné a zcela odůvodněné, aby Statutární město Plzeň pohledávku za budoucími prodávajícími z titulu smluvní pokuty dle SoSBK odpustilo a předmětný nárok nevymáhalo, a to z důvodů níže uvedených.

#### 1. okolnosti uzavření smlouvy

Rádi bychom úvodem zmínili některé okolnosti uzavření SoSBK a SoBVB, které jsou z našeho pohledu důležité v kontextu této žádosti.

Potřeba uzavření předmětných smluv vyvstala v rámci stavebního řízení, přičemž nebylo na vůli strany budoucí prodávající (investora), zda tyto smlouvy uzavře, pokud tedy chce stavbu realizovat, a už vůbec nebylo v možnostech strany budoucí prodávající, aby jakkoli ovlivnila obsah uzavíraných smluv. Od samého počátku tedy byla strana budoucí prodávající v pozici „*ber jak je, nebo nech být*“, přičemž varianta „*nech být*“ byla prakticky předem vyloučena. Smluvní volnost strany budoucí prodávající, lze-li o ní vůbec hovořit, tedy byla výrazně redukována. Zcela rozdílné právní postavení smluvních stran je zcela evidentní i ze samotného obsahu smlouvy, kdy prakticky veškeré závazky zatěžují výhradně stranu budoucí prodávající. Rovněž tak stanovení lhůt k plnění a ujednání o smluvní pokutě se týkají výlučně strany budoucí prodávající, zatímco závazky budoucího kupujícího zpravidla nejsou striktně časově ohraničené, s výjimkou konečného termínu uzavření smlouvy, a jejich případné nesplnění není nikterak zajištěno ani sankcionováno.

Rozhodně bychom neradi, aby výše uvedené bylo interpretováno jako omluva případného porušení smlouvy, ale jedná se toliko o stručnou rekapitulaci faktického stavu věci na počátku smluvního vztahu.

#### 2. důvody opožděného podání žádosti o uzavření smluv

Především je třeba konstatovat, že před vydáním kolaudačního souhlasu se uskutečnilo ústní jednání na místě samém, a to za osobní přítomnosti zástupců všech dotčených

organizací, a to včetně zástupce Statutárního města Plzeň (konkrétně byla dle prezenční listiny přítomna paní Jitka Kalčíková za OSI MMP). V rámci tohoto šetření byl shledán technický nedostatek v podobě nevhodného umístění koncového podzemního hydrantu, který byl následně ve velmi krátké době odstraněn, tj. přeložen na místo určené zástupcem Vodárny Plzeň a.s.

Z pohledu této naší žádosti však bylo podstatnější vyjádření zástupce OSI MMP při tomto jednání, a to v to smyslu, že kupní smlouva o prodeji předmětné infrastruktury nebude uzavřena, dokud nebude povrch komunikace, pod níž se kolaudovaná infrastruktura nachází, proveden do finální (blíže neurčené) podoby. Nutno zmínit, že předmětná komunikace slouží k výhradně k dopravní obsluze mezeného počtu staveb, nachází se na soukromých pozemcích a v době konání místního šetření byl její povrch proveden kvalitním zhutněným asfaltové drtí.

Požadavek OSI MMP na kvalitnější finální povrch komunikace sice nebyl formálně protokolován, protože pro samotné kolaudační řízení nebyl podstatný, nicméně pro náš další postup dle SoSBK byl velice důležitý, a to tím spíše, že se jednalo o nový požadavek zcela nad rámec SoSBK, jímž bylo podmiňováno uzavření kupní smlouvy. Vyjádření zástupce OSI MMP učiněné při formálním úředním jednání pro nás bylo sice velmi překvapivé, nicméně jsme jej museli akceptovat jako relevantní a závazné, a to již z toho důvodu, že právě OSI MMP je kompetentní k řešení technických požadavků při předání infrastruktury.

Nezbylo tedy, než požadavku OSI MMP vyhovět a pokusit se s maximálním urychlením zajistit stavební práce k dokončení finální povrchové vrstvy komunikace, což se po mnoha komplikacích podařilo teprve počátkem prosince 2015. V současné době je tedy povrch komunikace ve stavu, proti němuž by neměly být ze strany Statutárního města Plzně žádné výhrady a věc je ve fázi žádosti kolaudací stavby. Netřeba asi zdůrazňovat, že finanční náklady s tím spojené byly značné a byly vynaloženy v důsledku požadavku OSI MMP, tedy (de facto) budoucího kupujícího.

Protože jsme byli informováni o nutnosti dokončení stavby účelové komunikace jako o další podmínce převzetí příslušné infrastruktury do majetku Statutárního města Plzně, nebyla ani podávána žádost o uzavření smlouvy kupní a smluv o zřízení věcného břemene, přestože jinak by byly splněny formální podmínky. S odstupem doby se jeví jako pochybení, že jsme formálně nepožádali o prodloužení lhůty k uzavření kupní smlouvy.

Pokud se týče závazku budoucích prodávajících k předložení příslušného kolaudačního souhlasu straně budoucího kupujícího, který je právě zajištěn smluvní pokutou ve výši 100,- Kč za každý den prodlení, jsme si pochopitelně vědomi, že kolaudační souhlas byl předložen po uplynutí sjednané doby, nicméně jsme vycházeli z faktického stavu věci, kdy kolaudační souhlas vydal odbor stavebně správní MMP, na stavebním řízení (včetně

samotné kolaudace) byl navíc účasten odbor správy infrastruktury MMP, takže jsme považovali za zcela vyloučené, aby budoucí kupující nebyl s kolaudací inženýrských sítí srozuměn. Přitom za situace, kdy OSI MMP vnesl další podmínku pro převzetí infrastruktury, by bylo předloženo kolaudačního souhlasu pouze formálním úkonem, ovšem bez praktického významu pro postup budoucího kupujícího, neboť bylo avizováno, že samotná kupní smlouva může být uzavřena teprve po dokončení finálního povrchu komunikace. Ostatně vyšlo najevo, že námi přirozeně předpokládaná komunikační vazba mezi jednotlivými organizačními složkami MMP je skutečně funkční, když budoucí kupující byl o stavu věci spolehlivě informován i bez naší součinnosti.

### 3. přiměřenost výše smluvní pokuty

Jsme toho názoru, že při posuzování této naší žádosti by mohla a měla být zohledněna i otázka přiměřenosti výše smluvní pokuty, a to jak ve vztahu k výši předpokládaného plnění strany kupujícího, tak i ve vztahu k významu závazku zajištěného smluvní pokutou.

Je zřejmé, že výše smluvní pokuty za prodlení s předložením úředního dokumentu určená postupem dle SoSBK (65.700,- Kč) převyšuje hodnotu plnění, které poskytne budoucí kupující, a to v řádu mnoha stovek procent, tedy bude založen zcela drakonický nepoměr mezi závazkem budoucích prodávajících z titulu smluvní pokuty oproti závazku budoucího kupujícího z titulu úhrady kupní ceny předmětné infrastruktury.

Stejně tak je podle našeho názoru výše smluvní pokuty v hrubém nepoměru k významu závazku, který zajišťuje, byť samozřejmě chápeme (a vnímáme jako legitimní) zájem budoucího kupujícího na včasném narovnání smluvních vztahů.

### 4. záruky budoucích prodávajících

Jestliže pragmatickým důvodem pro brzké uzavření kupní smlouvy je oprávněný zájem Statutárního města Plzeň, aby přebíralo do svého majetku technickou infrastrukturu co možná nejdříve po jejím dokončení, tedy v co možná nejlepším technickém stavu, pak nabízíme řešení, které by mohlo jakékoli obavy či pochybnosti budoucího kupujícího spolehlivě rozptýlit.

Za předpokladu, že Statutární město Plzeň promíne budoucím prodávajícím smluvní pokutu sjednanou pro případ prodlení s předložením kolaudačního souhlasu, jsme připraveni doložit technickou způsobilost inženýrských sítí veškerými relevantními doklady, tj. opětovným provedením všech příslušných zkoušek (tj. tlakových zkoušek, kamerových zkoušek, proplachu potrubí, hygienických rozborů, dezinfekce apod.), a to bezprostředně před uzavřením příslušné kupní smlouvy.

Současně jsme připraveni smluvně převzít záruku za jakost stavebního díla po dobu dalších tří let ode dne uzavření kupní smlouvy.

Věříme, že Statutární město Plzeň tuto naši žádost posoudí objektivně a racionálně, že zohlední námi uváděné skutečnosti, a že úhradu smluvní pokuty budoucím prodávajícím buď zcela promine, a to za přijetí nabízených záruk, eventuálně že úhradu smluvní pokuty promine alespoň z podstatné zčásti tak, aby její výše korespondovala s kupní cenou infrastruktury.

Zdvořile Vás žádáme o předložení této naší žádosti k projednání a rozhodnutí Radě města Plzně, eventuálně jinému věcně příslušnému orgánu.



Mgr. Pavel Panoška



JUDr. Eva Panošková



Kamil Štembéra



Radek Vavříčka  
jednatel RAMIREAL s.r.o.

Na vědomí:

- MMP, odbor nabývání majetku