|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Zastupitelstvo města Plzně dne:** | **17. 6. 2019** | **Rad S/1** |

**INFORMATIVNÍ ZPRÁVA**

Pro jednání ZMP dne: 17. 6. 2019

|  |  |
| --- | --- |
| Ve věci: | Prověření možnosti ukončení stávajících smluv uzavřených mezi městem Plzní a obchodní společností MEGAS-P spol. s r.o. |

Dne 13. 5. 2019 byla ZMP předložena na vědomí informativní zpráva pod bodem OKIA/1, ve věci „Petice za zrušení nájemní smlouvy č. 3011002479/51/01/4 z 30. 11. 2001 mezi Plzeň, statutární město a MEGAS-P spol. s r. o. a zrušení smlouvy o budoucí smlouvě kupní č. Hosp/3248/01/116/Köl ze dne 9. 11. 2001 mezi Plzeň, statutární město a MEGAS-P spol. s r. o. a zrušit rozhodnutí o proluce vhodné k zástavbě z r. 1998“.

ZMP ze dne 13. 5. 2019 usnesením č. 501 informativní zprávu vzalo na vědomí a požádalo o prověření a doplnění informace možnosti ukončení nájemní smlouvy, resp. smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze strany města č. Hosp/3248/01/116/Köl ze dne 9. 11. 2001 na budoucí prodej části pozemku p. č. 1885/8 v k. ú. Doubravka a smlouvy o budoucí smlouvě darovací č. MAJ2/4874/02/Kla ze dne 23. 4. 2003 na převod nově vybudované TDI do majetku města Plzně.

Nájemní smlouva, smlouva o budoucí smlouvě kupní a smlouva o budoucí smlouvě darovací jsou platné. Na platnost těchto smluv nemá vliv ani prohlášení konkurzu na společnost MEGAS-P spol. s r.o. Co se týče možnosti ukončení uvedených smluv, je odlišná situace u smlouvy nájemní a u smluv o budoucích smlouvách kupní a darovací.

Nájemní smlouva je uzavřena na dobu „5 let ode dne právní moci stavebního povolení k realizaci zamýšlené stavby, do doby uzavření kupní smlouvy na předmět nájmu, s účinností ke dni jeho vkladu do katastru nemovitostí“. Dle rozsudku velkého senátu občanskoprávního a obchodního kolegia Nejvyššího soudu České republiky ze dne 22. června 2005, sp. zn. 31 Cdo 513/2003 doba nájemního poměru sjednaného na dobu určitou může být dohodnuta nejen uvedením určitého časového období (např. měsíců) jeho trvání, popř. uvedením konkrétního dne, k němuž nájemní poměr zanikne, ale i tak, že dobu trvání nájemního poměru lze vázat na konkrétním datem neurčitelnou objektivně zjistitelnou skutečnost, z níž je možné bez pochyb zjistit, kdy nájemní poměr skončí, přičemž v době sjednání takovéto dohody nemusí mít účastníci jistotu, kdy takto sjednaná doba uplyne, je však jisté, že tato skutečnost nastane. Případně lze též dobu trvání nájemního poměru sjednat kombinací určitého časového období a objektivně zjistitelnou skutečností, od níž dohodnuté časové období počíná běžet.

V posuzovaném případě není jisté, zda některý z okamžiků, na které je vázána doba nájmu, vůbec vznikne. Není jisté, zda bude vydáno stavební povolení, ani není jisté, zda dojde k uzavření kupní smlouvy. Znamená to, že v uvedeném případě nedošlo ve smyslu shora uvedeného rozhodnutí Nejvyššího soudu ČR ke sjednání doby nájmu na dobu určitou, a proto je nutné nahlížet na nájemní smlouvu jako na smlouvu uzavřenou na dobu neurčitou, kterou je možné ukončit výpovědí dle § 2231 občanského zákoníku.

V souvislosti s informací o prohlášení konkurzu na společnost MEGAS-P spol. s r.o. byla zkoumána ještě možnost vypovězení nájemní smlouvy s ohledem na § 257 insolvenčního zákona se závěrem, že možnost výpovědi nájemní smlouvy bez uvedení důvodu je dána i v případě prohlášení konkurzu (tento závěr odpovídá i rozsudku Nejvyššího soudu ČR sp. zn. 29 Cdo 60/2012).

Co se týče smlouvy o smlouvě budoucí kupní a smlouvy o smlouvě budoucí darovací, nejsou tyto ohraničeny nějakým konkrétním termínem. Byla proto zkoumána možnost jejich ukončení z důvodu prohlášení konkurzu na společnost MEGAS-P spol. s r.o. Zatímco dle platné právní úpravy § 253 účinné do 31. 12. 2013 by se smlouva považovala za zrušenou v důsledku fikce odstoupení od smlouvy ze strany insolvenčního správce, dle dnes účinné právní úpravy smlouva trvá, akorát je zde fikce odmítnutí plnění ze strany insolvenčního správce. Odmítnutí plnění ale nemá vliv na platnost smlouvy, ani nezakládá důvod pro odstoupení od smlouvy (nejedná se o nemožnost plnění, když není vyloučeno, že po skončení konkurzu bude moci druhá strana dále plnit). Pro ukončení těchto smluvních vztahů je možné zahájit jednání s insolvenčním správcem a ukončit smlouvy dohodou stran. (*Insolvenční správce byl opakovaně požádán  o součinnost ve věci ukončení nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě kupní, a to dopisy ze dne 14. 6. 2017 a 19. 9. 2017, zaslaných insolvenčnímu správci SVSMP. Na uvedené dopisy insolvenční správce nereagoval.)*

Podle § 184a stavebního zákona není-li žadatel vlastníkem pozemku nebo stavby a není-li oprávněn ze služebnosti nebo z práva stavby požadovaný stavební záměr nebo opatření uskutečnit, dokládá k žádosti o vydání stavebního povolení souhlas vlastníka pozemku nebo stavby. Souhlas s navrhovaným stavebním záměrem musí být vyznačen na situačním výkresu dokumentace nebo projektové dokumentace.

Stavební úřad tak po velké novele stavebního zákona od 1.1.2018 nezkoumá povahu, obsah, ani rozsah oprávnění provést stavbu, ale vyžaduje souhlas vlastníka pozemku nebo stavby k uskutečnění stavebního záměru s tím, že pro potřeby veřejnoprávního posuzování se prakticky jedná o souhlas s podáním žádosti o povolovací rozhodnutí nebo jiného úkonu předmětného stavebního záměru podle stavebního zákona, de facto o prokázání aktivní procesní legitimace.

V daném případě, pokud vlastník pozemku není ochoten udělit výše uvedený souhlas, znamená to pro stavebníka faktickou nemožnost získat stavební povolení, protože není schopen doložit povinnou náležitost žádosti podle § 110 odst. 2 písm. a) stavebního zákona.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Zprávu předkládá: | Bc. Šlouf, MBA, člen RMP |  |
| Zprávu zpracoval dne: | 29. 5. 2019 | Ing. Kuglerová, MBA, ŘEÚ |
|  |  |  |
| Schůze ZMP se zúčastní: | Ing. Kuglerová, MBA, ŘEÚ |  |
| Obsah zprávy projednán s: | Mgr. Vozobule, nám. primátora |  |
|  | Ing. Kozohorským, MBA, ŘTÚ | souhlasí: |
|  | Ing. Sterlym, ŘSVSMP | souhlasí: |
|  | JUDr. Tomáškem, VO PRÁV | souhlasí: |
| Zveřejněno na úřední desce: | Nepodléhá zveřejnění |  |