



## MATERIÁL

### pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 19. 2. 2026

**Číslo bodu:** 8  
**Název bodu:** Pozemek parc.č. 1914/7 v k.ú. Drahotuše  
**Předkládá:** Rada města, Hranice  
**Zodpovídá:** Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru  
**Zpracoval/a/i:** Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru  
Bc. Ludmila Bortlová, referent  
Mgr. Kristina Onyščuková, referent

**usnesení č. ../2026 - ZM 29 ze dne 19. 2. 2026**

**Zastupitelstvo města Hranice**

**schvaluje**

uzavření dohody o narovnání ve smyslu ust. § 85 písm. f) zákona o obcích mezi městem Hranice a manžely

██████████, kterou se narovnávají vzájemná práva a povinnosti vzniklé na základě čl. IV Kupní smlouvy č. SML/0492/2020/OSM ze dne 15.10.2020, ve znění dle přílohy č. 3 důvodové zprávy

a pověřuje starostu města k podpisu dohody.

#### **Důvodová zpráva:**

Dne 15.10.2020 byla mezi městem Hranice jako prodávajícím a manžely ██████████

██████████, jako kupujícími uzavřena kupní smlouva s ujednáním o zřízení předkupního práva jako práva věcného ve věci prodeje pozemku parc. č. 1914/7 zahrada o výměře 1.394 m<sup>2</sup> v k. ú. Drahotuše za účelem výstavby rodinného domu, za celkovou kupní cenu 1.254.600 Kč včetně DPH (dále jen "kupní smlouva"). Kupní smlouva byla registrována Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-2224/2020-835, právní účinky vkladu nastaly dne 11.11.2020.

Prodej pozemků v této lokalitě, mj. i parc. č. 1914/7 v k. ú. Drahotuše (příloha č. 1 důvodové zprávy - mapa) 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."*

Dne 18.12.2025 obdržel odbor majetkový a právní žádost [REDAKCE] o vystavení potvrzení o zániku předkupního práva zapsaného na listu vlastnickém č. 2232 pro katastrální území Drahotuše. K žádosti žadatelé doložili kolaudační rozhodnutí na Novostavbu RD [REDAKCE] č.j. OSUZP/40408/25-6 ze dne 08.10.2025, které nabylo právní moci 11.12.2025.

Na základě předložených dokladů bylo [REDAKCE] telefonicky a následně dne 12.01.2026 i ústně na jednání sděleno, že potvrzení o zániku práva v současné době nelze vystavit z důvodu, že dle uzavřené kupní smlouvy ve věci prodeje pozemku parc. č. 1914/7 v k. ú. Drahotuše došlo k porušení článku IV. výše uvedené kupní smlouvy.

Podle tohoto ujednání kupní smlouvy bylo mezi smluvními stranami mimo jiné dohodnuto, že kupující zajistí právo k užívání stavby nejpozději do 60 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Dále bylo ujednáno, že v případě, že kupující nenabydou právo stavbu užívat ve výše uvedené lhůtě, tj. do 11.11.2025, zavazují se uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 50 % kupní ceny.

Kupní smlouva zároveň kupujícím umožňuje, z důvodů hodných zřetele, zejména těch nezaviněných kupujícími, požádat o prodloužení lhůty, případně o prominutí smluvní pokuty.

O prodloužení lhůty a příp. o prominutí smluvní pokuty rozhoduje zastupitelstvo města. Rozhodnutí orgánu města o prodloužení lhůty musí být učiněno před uplynutím daného termínu.

Na jednání dne 12.01.2026 podal [REDAKCE] žádost z téhož dne označenou jako "Žádost o prodloužení lhůty k zajištění práva užívání stavby a o neuplatnění smluvní pokuty" (viz příloha č. 2 této důvodové zprávy) a požadoval prodloužit předmětnou lhůtu do 31.12.2025 a neuplatnit, případně prominout smluvní pokutu.

Žádost [REDAKCE] odůvodnili mj. tím, že stavba byla z jejich strany fakticky dokončena, žádosti o zajištění užívacího práva byly řádně a včas podány, celou dobu jednali v dobré víře, všechny smluvní povinnosti plnili odpovědně a svědomitě a účel kupní smlouvy byl zcela naplněn. Důvody pozdní kolaudace nemohli ovlivnit a uplatnění sankce by mělo pro jejich rodinu nepřiměřeně tvrdé až likvidační důsledky, aniž by byl naplněn preventivní či sankční smysl.

K žádosti [REDAKCE] doložili časovou osu zpracovanou projektantkou [REDAKCE], která [REDAKCE] zastupovala v rámci stavebního řízení.

#### Odbor majetkový a právní (OMP):

Požadavku prodloužit lhůtu a neuplatnit smluvní pokutu již v této chvíli nelze vyhovět, neboť právní nárok prodávajícího na uplatnění smluvní pokuty již vznikl dne 12.11.2025. Požadavek týkající se prominutí smluvní pokuty v souladu s ujednáním kupní smlouvy musí být předložen k projednání a rozhodnutí orgánům města, v tomto případě zastupitelstvu města, jehož nejbližší jednání se koná 19.02.2026.

S ohledem na výše uvedené skutečnosti a nutnost prodávajícího jak dodržet smluvní povinnosti, tak respektovat zákonné povinnosti vyplývající pro město jako řádného hospodáře podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, byla manželům [REDAKCE] zaslána faktura ve věci úhrady smluvní pokuty ve výši 50 % kupní ceny, tj. 627 300,- Kč. Lhůta splatnosti této faktury je stanovena tak, aby bylo možno žádost o prominutí smluvní pokuty projednat a rozhodnout v orgánech města předtím, než nastane splatnost vyčíslené smluvní pokuty. Ke konci účetního období, tj. 31.12.2025, je v účetnictví města Hranic vedena pohledávka za manžely [REDAKCE]. Zároveň byli manželé [REDAKCE] informováni, že jejich žádost bude předložena k projednání a rozhodnutí na nejbližší zasedání zastupitelstva města.

Co se týká termínu "užívat stavbu", je nutné konstatovat, že některé stavby lze užívat před dokončením (po splnění zákonných podmínek), aniž by zákon nutně vyžadoval kolaudační rozhodnutí. V tomto případě se však jedná o stavbu, jejíž užívání je vázáno na kolaudaci, přičemž kolaudační rozhodnutí nabylo právní moci dne 11.12.2025.

V uzavřené kupní smlouvě není odstupňována výše sankce za porušení smluvních povinností. Kupující podpisem kupní smlouvy souhlasili s danými podmínkami a byli si plně vědomi všech svých povinností a možných důsledků jejich nesplnění.

Uzavření dohody o narovnání je v tomto případě právně čistým řešením, které je v praxi obcí často preferováno před prostým prominutím dluhu.

V tomto případě smluvní pokuta ve výši 50 % kupní ceny za prodlení v řádu jednoho měsíce, navíc u rodinného domu, se jeví jako nepřiměřená. Městu nevznikla žádná faktická škoda tím, že byl dům zkolaudován o měsíc později. Vymáhání takto vysoké pokuty za minimální prodlení, které navíc občan nemohl ovlivnit, by mohlo být v rozporu s dobrými mravy.

Tímto narovnáním se předpokládá, že některá práva a povinnosti jsou sporná, jako např. zda městu pokuta vůbec a v jaké výši náleží. Pokud město uzavře narovnání, předchází tím možnému soudnímu sporu (smluvní pokuta by byla soudem zcela jistě moderována). Tento postup je plně v souladu s principem hospodárnosti, neboť eliminuje riziko neúspěšného a nákladného soudního sporu.

Dohoda o narovnání podle § 1903 občanského zákoníku nahrazuje původní závazek novým. Jejím schválením původní nárok na smluvní pokutu zanikne (vystavená pokuta bude na základě rozhodnutí zastupitelstva a uzavřené dohody účetně odepsána) a bude nahrazen novým ujednáním v dohodě, tj. že smluvní strany si z kupní smlouvy vůči sobě nic nedluží.

I když zákon o obcích v § 85 písm. f) výslovně zmiňuje "vzdání se práva a prominutí dluhu", dohoda o narovnání, jejímž obsahem je faktické zaniknutí pohledávky nad 100 000,- Kč, spadá pod stejnou pravomoc zastupitelstva.

OMP doporučuje žádosti [REDAKCE] vyhovět a schválit uzavření navržené dohody o narovnání v předloženém znění dle přílohy č. 3 důvodové zprávy, a to z důvodu, že není pochybnost, že manželé chtěli stavbu domu řádně realizovat a užívat. OMP zdůrazňuje, že účelem smluvní pokuty v kupní smlouvě byla prevence proti spekulantům, kteří pozemky koupí, ale rodinné domy na nich nestaví. Jelikož [REDAKCE] dům prokazatelně postavili, byť kolaudace nastala o měsíc později, smluvní pokuta v tomto případě ztrácí svůj preventivní i sankční smysl.

Manželé [REDAKCE] byli s dohodou o narovnání seznámeni a s textem dohody souhlasí.

*Poznámka:*

*Zápisem stavby rodinného domu se původní pozemek parc.č. 1917/4 zahrada o výměře 1394 m<sup>2</sup> v k.ú. Drahotuše rozdělil pozemky na parc.č. 1914/7 zahrada o výměře 1070 m<sup>2</sup> a parc.č.st. 2615 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 324 m<sup>2</sup> jehož nedílnou součástí je stavba rodinného domu č.p. 634.*

**Rada města Hranic usnesením 2311/2026 -RM 84 ze dne 27.01.2026 doporučuje Zastupitelstvu města Hranic schválit uzavření dohody o narovnání ve smyslu ust. § 85 písm. f) zákona o obcích mezi městem Hranice a manžely**

**[REDAKCE], kterou se narovnávají vzájemná práva a povinnosti vzniklé na základě čl. IV Kupní smlouvy č. SML/0492/2020/OSM ze dne 15.10.2020, ve znění dle přílohy č. 3 důvodové zprávy.**

Příloha č. 1: [Příloha č.1 Drahotuše.pdf](#)

Příloha č. 2: [Příloha č.2 - žádost o.pdf](#)

Příloha č. 3: [Příloha č.3 Dohoda o narovnání o.pdf](#)

V Hranicích 12.02.2026