



MATERIÁL pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 19. 10. 2023

Číslo bodu: 9
Název bodu: Uplatnění výhrady zpětné koupě k pozemku parc. č. 1914/8 v k.ú. Drahotuše a žádost o prominutí smluvní pokuty
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
Ing. Vladimír Zemek, vedoucí odboru

usnesení č. ../2023 - ZM 9 ze dne 19. 10. 2023

Zastupitelstvo města Hranice

uplatňuje

výhradu zpětné koupě k pozemku parc. č. 1914/8 v k. ú. Drahotuše, dle čl. VI Kupní smlouvy (ve znění dodatku č. 1 ze dne 04.07.2022) uzavřené dne 13.05.2020 mezi městem Hranice jako prodávajícím a [redacted]
[redacted] 753 01 Hranice, jako kupujícími;

schvaluje

uzavření kupní smlouvy mezi městem Hranice jako kupujícím a [redacted]
[redacted] 753 01 Hranice, jako prodávajícími, jejímž předmětem je převod vlastnického práva k pozemku parc. č. 1914/8 v k. ú. Drahotuše z prodávajících zpět na kupujícího, za kupní cenu ve výši 1 050 000,- Kč včetně DPH.

schvaluje rozpočtové opatření

a) odd. § 3639 pol. 3111 orj 7 org. 30 00000 000000	+1.050.000 Kč
b) odd. § 3639 pol. 6130 orj 7 org. 30 00000 000036	+1.050.000 Kč
ad a) navýšení příjmů prodej pozemků	
ad b) navýšení výdajů na výkupy pozemků	

usnesení č. ../2023 - ZM 9 ze dne 19. 10. 2023 (varianta)

Zastupitelstvo města Hranice

neuplatňuje

výhradu zpětné koupě k pozemku parc. č. 1914/8 v k. ú. Drahotuše, dle čl. VI Kupní smlouvy (ve znění dodatku č. 1) uzavřené dne 13.05.2020 mezi městem Hranice jako prodávajícím a [redacted]
[redacted] jako kupujícími.

usnesení č. ../2023 - ZM 9 ze dne 19. 10. 2023

Zastupitelstvo města Hranice

uplatňuje

smluvní pokutu ve výši odvedeného DPH, tj. **220 500 Kč** a **vzdává se práva a promíjí smluvní pokutu ve výši 304 500,- Kč** dle čl. IV Kupní smlouvy (ve znění dodatku č. 1 ze dne 04.07.2022) uzavřené dne 13.05.2020 mezi městem Hranice jako prodávajícím a [redacted]
[redacted] 753 01 Hranice, jako kupujícími.

usnesení č. ../2023 - ZM 9 ze dne 19. 10. 2023 (varianta)

nevzdává se práva a nepromíjí smluvní pokutu ve výši 525 000,- Kč dle čl. IV Kupní smlouvy (ve znění dodatku č. 1 ze dne 04.07.2022) uzavřené dne 13.05.2020 mezi městem Hranice jako prodávajícím a [redacted]
[redacted] jako kupujícími.

usnesení č. ../2023 - ZM 9 ze dne 19. 10. 2023 (varianta)

vzdává se práva a promíjí smluvní pokutu ve výši 525 000,- Kč dle čl. IV Kupní smlouvy (ve znění dodatku č. 1 ze dne 04.07.2022) uzavřené dne 13.05.2020 mezi městem Hranice jako prodávajícím a [redacted]
[redacted] jako kupujícími.

Důvodová zpráva:

Dne 13.5.2020 byla městem Hranice, jako prodávajícím a [redacted]
[redacted] jako kupujícími, uzavřena kupní smlouva s ujednáním předkupního práva a výhrady zpětné koupě jako práv věcných ve věci prodeje pozemku parc. č. 1914/8 zahrada o výměře 1.093 m² v k. ú. Drahotuše za účelem výstavby rodinného domu za celkovou kupní cenu 1.050.000 Kč viz příloha č.1 mapa.

Smlouva byla registrována Katastrálním úřadem pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště Hranice pod č.j. V-1271/2020-835, právní účinky vkladu nastaly dne 10.7.2020 .

Prodej pozemků v této lokalitě mj. i parc. č. 1914/8 v k. ú. Drahotuše 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.

Dle článku VI. této smlouvy platí:

Smluvní strany se dohodly na sjednání výhrady zpětné koupě k převáděnému pozemku jako práva věcného, a to pro případ porušení lhůty pro zahájení stavby nejpozději do 24 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí a dále pro případ porušení lhůty pro vznik práva k užívání stavby nejpozději do 60 měsíců od právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí. Prodávající je oprávněn uplatnit toto právo písemnou výzvou kupujícím ve lhůtě do 7 let ode dne právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí a kupující jsou povinni uzavřít s prodávajícím kupní smlouvu na vrácení převáděného pozemku včetně jeho příslušenství a v nezhoršeném stavu.

Výhrada zpětné koupě se sjednává na dobu určitou, a to do doby získání práva užívání stavby dle platných právních předpisů.

Smluvní strany se dále dohodly, že žádost o výmaz výhrady zpětné koupě mohou podat kupující. Kupující jsou oprávněni po získání práva užívání stavby požádat prodávajícího o vystavení písemného potvrzení o zániku výhrady zpětné koupě. Smluvní strany se zavazují poskytnout si nezbytnou součinnost. Veškeré náklady s tímto související hradí kupující.

Dne 13.6.2022 požádali [REDAKCE] o úpravu - změnu kupní smlouvy spočívající v prodloužení lhůty pro zahájení stavby **z 24 měsíců na 36 měsíců.**

Zastupitelstvo města Hranic dne 30.6.2022 usnesením č. 732/2022 - ZM 32 schválilo prodloužení lhůty na zahájení stavby dle článku IV. kupní smlouvy s ujednáním o zřízení předkupního práva a výhrady zpětné koupě jako práv věcných uzavřené dne 13.5.2022 mezi městem Hranice jako prodávajícím a

██████████ jako kupujícími, (právní účinky vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí nastaly dne 10.7.2020), **na dobu 36 měsíců** od právních účinků vkladu kupní smlouvy a to z důvodů uvedených v žádosti kupujících ze dne 13.6.2022.

Dne 4.7.2022 byl uzavřen dodatek č.1 ke kupní smlouvě s ujednáním o zřízení předkupního práva a výhrady zpětné koupě jako práv věcných uzavřené dne 13.5.2020.

Lhůta pro zahájení stavby podle dokumentu stavebního úřadu uplynula dle kupní smlouvy 10.7.2023.

Ze sdělení Odboru stavební úřad, životního prostředí a dopravy ze dne 06.09.2023 vyplývá, že nebyl vydán pravomocný akt opravňující provedení stavby (společné povolení, společný souhlas, VPS nahrazující společné povolení, apod.) rodinného domu na pozemku parc. č. 1914/8 v k. ú. Drahotuše, není vedeno správní řízení k jeho vydání a není ani podána ke správnímu orgánu žádost o jeho vydání.

Město Hranice dle uzavřené kupní smlouvy s ujednáním o zřízení předkupního práva a výhrady zpětné koupě jako práv věcných může z důvodu nesplnění podmínky uvedené v čl. VI smlouvy uplatnit výhradu zpětné koupě, tj. získat pozemek parc. č. 1914/8 v k. ú. Drahotuše zpět do svého vlastnictví, a to za kupní cenu ve výši 1 050 000,- Kč včetně DPH.

V případě, že město Hranice výhradu zpětné koupě neuplatní, mohou ██████████ pozemek prodat za tržní cenu (která je nyní mnohem vyšší) s tím, že město Hranice, může jako předkupník, uplatnit předkupní právo věcné, které je vyznačeno v katastru nemovitostí, tj. odkoupit předmětný pozemek za tržní cenu.

Odbor majetkový a právní

Odbor majetkový a právní, s ohledem na výše uvedené skutečnosti, doporučuje uplatnit výhradu zpětné koupě, tj. koupit pozemek zpět a následně jej prodat za cenu minimálně v místě a čase obvyklou. Občané města se telefonicky či osobně chodí informovat, zda město Hranice nemá pozemky vhodné k výstavě rodinných domů.

Poznámka:

Město Hranice je plátcem DPH a z kupní ceny 1 050 000 Kč odvedlo DPH ve výši 220.500 Kč. Lhůta pro opravu základu daně podle § 42 ZDPH je 3 roky.

Rada města Hranic usnesením č. 676/2023 - RM 21 ze dne 26.09.2023 doporučila Zastupitelstvu města Hranic uplatnit výhradu zpětné koupě k pozemku parc. č. 1914/8 v k. ú. Drahotuše, dle čl. VI kupní smlouvy a zároveň schválit uzavření kupní smlouvy mezi městem Hranice jako kupujícím a ██████████ jako prodávajícími, jejímž předmětem bude převod vlastnického práva k pozemku parc. č. 1914/8 v k. ú. Drahotuše z prodávajících zpět na kupujícího, a to za kupní cenu ve výši 1 050 000,- Kč včetně DPH.

Výzva k úhradě smluvní pokuty byla městem Hranice odeslána a kupujícími převzata dne 14.9.2023. Lhůta pro úhradu smluvní pokuty končí dne 14.10.2023 (sobota), resp. první pracovní den, tj. pondělí 16.10.2023 .

Dne 27.9.2023 ██████████ zaslali vyjádření ve věci kupní smlouvy na pozemek parc. č. 1914/8 v k. ú. Drahotuše a současně požádali o prominutí smluvní pokuty viz příloha č.2.

Odbor majetkový a právní

Město Hranice je plátcem DPH a z kupní ceny 1 050 000 Kč odvedlo DPH ve výši 220.500 Kč. Lhůta pro opravu základu daně podle § 42 ZDPH je 3 roky, avšak tato lhůta již uplynula a město si již nemůže nárokovat zpět vrácení odvedeného DPH. Městu Hranice zůstala tak z kupní ceny částka 829.500 Kč, přičemž v případě schválení uplatnění výhrady zpětné koupě [REDAKCE] bude vracet celou kupní cenu 1 050 000 Kč.

Z celkového počtu 7 prodaných pozemků jsou na 3 pozemcích již postaveny, zkolaudovány a zapsány v katastru nemovitostí 3 domy, viz příloha 1 - mapa. Dva domy jsou rozestavěné, a v případě pozemku parc. č. 1914/1 v k. ú. Drahotuše, je lhůta pro zahájení stavby 12.4.2025.

Rada města Hranic usnesením č. 709/2023 - RM 23 ze dne 10.10.2023 doporučuje Zastupitelstvu města Hranic uplatnit smluvní pokutu ve výši odvedeného DPH, tj. 220 500 Kč a vzdát se práva a prominout smluvní pokutu ve výši 304 500,- Kč dle čl. IV Kupní smlouvy (ve znění dodatku č. 1 ze dne 04.07.2022) uzavřené dne 13.05.2020 mezi městem Hranice jako prodávajícím a

[REDAKCE] 753 01 Hranice, jako kupujícími.

Příloha č. 1: [mapa_4.9.2023.pdf](#)

Příloha č. 2: [Priloha_c.2_obcan.pdf](#)

V Hranicích 12.10.2023