

## Schůze kontrolní výboru 14.1.2015

Přítomni: O.Veškrna, V.Slámová, P. Vítek, P.Kubánková

Omluvena: M.Klapková

---

### Bod 1/ Plán činnosti kontrolního výboru - schváleno

Kontrolní výbor předloží zastupitelstvu na příštím zasedání plán činnosti na rok 2015. Plán činnosti je přílohou tohoto zápisu.

Odpovědná osoba - V.Slámová

Pro: 4; Proti: 0

### Bod 2/ CZ Trade

#### A. Žaloba CZ Trade vůči obci

Společnost CZ Trade žaluje obec o navrácení pozemku 684/54, který byl obcí koupen na základě kupní smlouvy uzavřené dne 19.1.2011. CZ Trade vrácení pozemku odůvodňuje neplatností této smlouvy, protože nebyla řádně schválena zastupitelstvem obce. Kontrolní výbor šetřením uzavřených smluv zjistil, že Smlouva o poskytnutí příspěvku do fondu občanské vybavenosti, která byla schválena zastupitelstvem dne 12.11.2008, usnesení 61/2008, obsahuje odstavce 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.17 a její součástí jsou přílohy č.4 až 6 (viz odkaz v článku 5.15 této smlouvy). Tyto odstavce definují povinnost podepsat výše uvedenou kupní smlouvu, a to do 60 dnů od předložení žádosti společností CZ Trade ve znění, jež je definováno v přílohách 4 až 6. Přesné znění výše zmíněných odstavců a přílohy č.4 až 6 jsou součástí tohoto zápisu, originály příslušných smluv jsou založeny na OÚ. Zmíněné části této smlouvy popisují podmínky nakládání s pozemky, které nebudou použity k výstavbě. Přílohy obsahují text smlouvy o odkupu těchto pozemků. Posudek k žalobě, jejíž autorkou je JUDr. Růžičková, s těmito informacemi nepracuje, autor s nimi zřejmě nebyl seznámen.

Usnesení:

Kontrolní výbor navrhuje pozvat JUDr.Růžičkovou do 1 měsíce na schůzku kontrolního výboru nebo pracovní schůzku zastupitelů a znovu s ní v kontextu těchto skutečností probrat další postup. Tento postup považujeme za nejvhodnější s ohledem na to, že nikdo z členů kontrolního výboru nemá dostatečné právní vzdělání.

#### B. Uvolňování zástav

K uvolnění zástav došlo dne 19.1.2011 pro pozemky 684/44, 684/32 a dne 31.1.2011 pro pozemek 684/31. K uvolnění zástav došlo na základě článku 5 zástavní smlouvy, která popisuje zánik zástavního práva. Pokud by obec zástavy neuvolnila v souladu se smlouvou, uplatnil by CZ Trade sankce podle článku 8.4 Smlouvy o podmínkách poskytnutí příspěvku.

Dne 14.1.2011 přišlo na účet obce 2 085 600 Kč, což byla částka odpovídající 880 Kč na m<sup>2</sup> za pozemky 684/44 a 684/32. Dne 25.1.2011 přišla na účet obce částka 2 457 840 Kč za pozemek 684/31 (což odpovídá částce 880 Kč na m<sup>2</sup>). Postup při uvolňování zástav byl v souladu se smlouvou.

Poslední vyúčtování zaslal CZ Trade obci v září 2011.

CZ Trade měl podle zástavní smlouvy lhůtu 60 dní od převodu nemovitosti na nové majitele (ode dne zápisu do katastru nemovitostí) na to, aby zaslal vyúčtování a doplatil poplatky dle uzavřených smluv.

Pozemek 684/32 byl převeden 16.11. 2011 (vyúčtování a doplatek do 16.1.2012)

Pozemek 684/31 byl převeden 30.1.2012 (vyúčtování a doplatek do 30.3.2012)

Pozemek 684/44 byl převeden 22.5.2012 (vyúčtování a doplatek do 22.7.2012)

Toto CZ Trade neučinil.

Kontrolní výbor považuje za správný následující postup:

Obec měla zaslat CZ Trade výzvu k doplacení dlužné částky na základě Smlouvy o poskytnutí příspěvku obci odstavec 2.9.2 po uplynutí této lhůty (odstavec 3.3), tj. v červenci 2012, kde sankce (odstavec 8.1) byla 0,05% za každý den prodlení.

#### **Výňatek ze Smlouvy o poskytnutí příspěvku obci, odstavec 2.9 stanovující výši příspěvku.**

2.9. Příspěvek bude stanoven podle dosažené prodejní ceny za 1 m2 konkrétní prodané parcely tak, že

2.9.1. při dosažené prodejní ceně za 1 m2 parcely až do výše 2.000,- Kč za 1m2 včetně, náleží obci základní příspěvek v částce odpovídající prodejní ceně 303,- Kč za 1 m2 parcely;

2.9.2. při dosažené prodejní ceně více než 2.000,- Kč za 1 m2 parcely obci náleží základní příspěvek podle bodu 2.9.1. plus příspěvek ve výši jedné poloviny z části prodejní ceny přesahující 2.000,- Kč za 1 m2 parcely.

#### **Výňatek ze Smlouvy o poskytnutí příspěvku obci, odstavce 3.3 a 8.1 stanovující lhůtu k zaplacení příspěvku do fondu občanské vybavenosti a sankce při neplnění.**

3.3. Příspěvek podle této smlouvy bude obci poskytnut ve lhůtě do 60 dnů ode dne povolení vkladu vlastnického práva kupujícího k parcele podle příslušné kupní smlouvy o převodu konkrétní parcely do katastru nemovitostí.

8.1. V případě, že CZ TRADE poruší svůj závazek poskytnout obci příspěvek dle čl. 1. – 3. ve výši a v termínech tam uvedených (tj. neuhradí částku z prodejní ceny parcely oddělené ze stávajícího pozemku ve výši dle ust. čl. 2.9. ve lhůtě dle ust. čl. 3.3.) zavazuje se zaplatit obci smluvní pokutu ve výši 0,05 % z dlužné částky za každý den prodlení.

Obec nechala zpracovat nezávislý audit o platbách společnosti CZ Trade na účet obce až v listopadu 2012, což je 6 měsíců po převodu posledního pozemku na nového majitele. Nezávislý audit konstatoval, že CZ Trade dluží obci doplatek za pozemky.

Poté byla zaslána předžalobní výzva a podána žaloba. Postup považujeme za legitimní.

Usnesení:

Obec postupovala vůči uvolňování zástav v souladu se smlouvou a společnost CZ Trade porušila smlouvu tím, že nezaplatila doplatky za pozemky 684/44, 684/32, 684/31. Další postup je na rozhodnutí soudu v této věci.

Zapsal: Ondřej Veškrna dne 14.1.2015

Ověřil: Veronika Slámová

**Výňatek ze Smlouvy o poskytnutí příspěvku do fondu občanské vybavenosti schválené zastupitelstvem dne 12.11.2008, usnesení 61/2008, odstavce 5.12, 5.13, 5.14, 5.15, 5.16, 5.17.**

- 5.12. CZ TRADE má právo nabídnout ke zpětnému odkupu obci nemovitosti – pozemky vzniklé ze stávajícího pozemku jako obslužné (účelové) komunikace včetně chodníků (a to včetně staveb a stavebních úprav na těchto pozemcích případně umístěných, pokud nebudou převedeny na jinou osobu, zejména nabyvatele parcel nebo správce sítí) za symbolickou částku 1,- Kč. Právo CZ TRADE nabídnout obci tyto nemovitosti není časově ani jinak vázáno na úspěšnost prodeje parcel.
- 5.13. Stejně tak má CZ TRADE má právo nabídnout k odkupu obci nemovitosti – pozemky vzniklé ze stávajícího pozemků parc. č. 686 a 687 v k.ú. Stupice jako obslužné (účelové) komunikace včetně chodníků (a to včetně staveb a stavebních úprav na těchto pozemcích případně umístěných, pokud nebudou převedeny na jinou osobu, zejména nabyvatele parcel nebo správce sítí) za symbolickou částku 1,- Kč. Právo CZ TRADE nabídnout obci tyto nemovitosti není časově ani jinak vázáno na úspěšnost prodeje parcel.
- 5.14. CZ TRADE má právo nabídnout k odkupu obci samostatně převoditelné části inženýrských sítí, které budou vybudovány na (ve) stávajícím pozemku nebo stávajících pozemcích parc. č. 686 a 687 v k.ú. Stupice, které nebudou převedeny na jiné osoby (zejména nabyvatele parcel nebo správce sítí), a to za symbolickou částku 1,- Kč. Právo CZ TRADE nabídnout obci věci není časově ani jinak vázáno na úspěšnost prodeje parcel vzniklých ze stávajícího pozemku.
- 5.15. V případech podle čl. 5.13. až 5.15. shora platí, že obec je povinna na takto učiněnou nabídku přistoupit a uzavřít s CZ TRADE ohledně takové příslušné nemovitosti resp. věci kupní smlouvu, na základě které ji od CZ TRADE koupí a nabude do svého vlastnictví, a to za podmínky, že převáděné stavby resp. věci budou v okamžiku předložení nabídky bez vad a věcných břemen či jiných práv třetích osob (s výjimkou věcných břemen a omezení souvisejících s inženýrskými sítěmi uloženými v převáděných věcech), resp. že k převáděným stavbám (inženýrským sítím) bude zřízeno věcné břemeno k pozemku ve prospěch každého vlastníka těchto staveb (bude-li pozemek ve vlastnictví třetí osoby). V tomto smyslu strany sjednávají v jednom každém případě příslušné kupní smlouvy, když jejich podstatný obsah je stanoven a v budoucnu se určí podle textu kupních smluv obsaženého přílohách č. 4 až č. 6 této smlouvy, kdy tyto smlouvy budou doplněny o konkrétní výčet převáděných věcí..
- 5.16. Symbolická cena 1,- Kč za shora uvedené nemovitosti (věci) v čl. platí za podmínky, že obec se v kupní smlouvě zaváže převzít tyto věci do svého

vlastnictví včetně závazku o ně pečovat s péčí řádného hospodáře (udržovat je na svůj náklad, sekat trávu, provádět jejich úklid a opravy, odklízet sníh atd.)

- 5.17. Povinnost k uzavření budoucí kupní smlouvy má obec jako zavázaná strana do šedesáti dnů ode dne, kdy jí bude doručen návrh smlouvy ze strany CZ TRADE obsahující náležitosti podle této smlouvy a příslušné přílohy této smlouvy.

**Přílohy č.4 až 6 Smlouvy o poskytnutí příspěvku do fondu občanské vybavenosti schválené zastupitelstvem dne 12.11.2008, usnesení 61/2008 – v samostatné příloze**

## Výňatek ze Zástavní smlouvy sjednané mezi obcí a společností CZ Trade

- 5.2. V případě složení částky dohodnuté ke zrušení zástavního práva váznoucího na parcele vystaví obec písemné potvrzení s ověřeným podpisem osoby oprávněné jednat za obec, určené příslušnému katastrálnímu úřadu, o tom, že zástavní právo zaniklo složením ceny zastavené věci zástavnímu věřiteli.
- 5.3. Pokud by se z jakéhokoli důvodu ukázalo, že doklad podle předchozího odstavce (5.2.) příslušný katastrální úřad nepovažuje za dostatečný podklad pro výmaz zástavního práva k parcele z katastru nemovitostí, je obec jako zástavní věřitel zavázána vystavit, potvrdit resp. podepsat jakýkoli jiný alternativní písemný doklad směřující k zániku a výmazu zástavního práva. Jakékoli náklady spojené s vystavením dokladu, vyjma ověření podpisů za obec resp. vnitřních (mzdových atd.) nákladů obce spojených s takovou činností, nese CZ TRADE, spol. s r.o.
- 5.4. Za takový alternativní písemný doklad směřující k zániku a výmazu zástavního práva doklad se považuje i případná dohoda (písemná smlouva) o zániku zástavního práva k parcele resp. její návrh, který CZ TRADE, spol. s r.o. obci doručí. V takovém případě vzniká obci povinnost příslušnou dohodu (smlouvu) neprodleně uzavřít, když podstatným obsahem takové dohody je pouze zánik zástavního práva k parcele, případně vzdání se zástavního práva k parcele ze strany obce, s tím, že obec nenese v této souvislosti žádné náklady, vyjma ověření podpisů za obec resp. vnitřních (mzdových atd.) nákladů obce spojených s takovou činností.
- 5.5. Pokud CZ TRADE, spol. s r.o. vyjedná s kupujícím prodej parcely včetně zástavního práva obce na ni váznoucího, obec není povinna příslušný doklad vystavit před prodejem parcely. Pokud pak bude částka dohodnutá jako částka ke zrušení zástavního práva váznoucího na parcele zaplácena (například kupujícím přímo obci), vystaví obec příslušný doklad následně a vydá ho osobě, kterou CZ TRADE, s.r.o. určí, případně zašle jej na katastrální úřad.
- 5.6. Částka dohodnutá jako částka ke zrušení zástavního práva váznoucího na parcele se sjednává jako součin částky 880,- Kč (slovy osm set osmdesát korun českých) za 1 m<sup>2</sup> příslušné parcely krát výměra parcely v metrech čtverečných evidovaná v katastru nemovitostí v době prodeje parcely, případně uvedená v geometrickém plánu pro oddělení pozemku (příslušné parcely), zaokrouhlená na celé metry čtverečné podle běžných aritmetických zásad.
- 5.7. Zástavní právo váznoucí na těch zastavených pozemcích, které nebudou zástavcem prodány jako zasíťované stavební parcely zanikne splynutím. Strany jsou i zde zavázány vzájemně si poskytnout součinnost při výmazu takového zástavního práva z katastru nemovitostí.
- 5.8. Zástavce nejpozději do 30 dnů ode dne obdržení písemného potvrzení podle čl. 5.2. této smlouvy podá místně příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na výmaz zástavního práva z katastru nemovitostí.

## 6. Ostatní ujednání