



Starosta

4. zasedání Zastupitelstva Městského obvodu Liberec - Vratislavice n.N. dne: **28. 08. 2019**

Bod pořadu jednání: **18. DOHODA O NAROVNÁNÍ EDI LIBEREC, A.S A NOVÁ RUDA S.R.O.**

Věc: **Dohoda o narovnání se společnostmi EDI Liberec, a.s. a Nová Ruda s.r.o.**

Důvod předložení:

Zpracoval: Michaela Dorníková, referentka TOM

Mgr. Pavel Svoboda, právník

Projednáno: Rada MO - 14.08.2019

Předkládá: Lukáš Pohanka, starosta

K projednání přizván:

Předpokládaná doba projednání:

Počet výtisků:

Návrh usnesení

Zastupitelstvo Městského obvodu Liberec - Vratislavice nad Nisou po projednání **schvaluje** Dohodu o narovnání se společnostmi EDI Liberec, a.s., IČ: 25042467, a NOVÁ RUDA s.r.o., IČ: 28677684, a **ukládá** starostovi projednat tento materiál v následných orgánech.

Z: Starosta

T : 09/2019

Důvodová zpráva

V roce 2007 proběhlo výběrové řízení na prodej městských pozemků v k.ú. Vratislavice nad Nisou

p.p.č. 2196/2 35 m², orná půda

p.p.č. 2197/1 975 m², trvalý travní porost

p.p.č. 2199/1 15 163 m², zahrada

účel převodu	: výstavba bytových domů	
zveřejněno	: 19.6.2007 - 9.7.2007	
urbanistický obvod	: 078	cenové pásmo / kategorie: III. / A
cena dle interního předpisu	: 1.100,- Kč/m ²	koeficient K3 : 1,30
jednotková cena	: 1.430,- Kč/m ²	
cena nabídnutá při VŘ	: 1.470,- Kč/m ²	
základní cena	: 23,774.310,- Kč	(35 + 975 + 15.163 = 16.173 x 1.470 = 23,774.310)
náklady spojené s realizací	: 713.690,- Kč	(daň 3% 713.230,- Kč, zaokrouhlení + 460,- Kč)
Celková cena	: 24,488.000,- Kč	

Dne 14.3.2008 byla s výhercem výběrového řízení (se společností **European Development & Investment, a.s.**) uzavřena **Smlouva o nájmu a koupi najaté věci čj. 6100/2008/8525**, na základě usnesení zastupitelstva:

Zastupitelstvo města – 13.12.2007 – usnesení č. 198/07 bod III.4.

Zastupitelstvo města po projednání **schvaluje** :

- prodej p.p.č. 2199/1 o výměře 15.163 m², p.p.č. 2197/1 o výměře 975 m², p.p.č. 2196/2 o výměře 35 m², v lokalitě ul. U Sila x ul. Východní, v k.ú. Vratislavice nad Nisou společností **European Development & Investment, a.s.**, Revoluční 123/17, 460 01 Liberec 4, IČ: 250 42 467, za prodejní cenu 1.470,- Kč/m² + náklady prodeje, tj. za celkovou prodejní cenu 24,488.000,- Kč, formou nájmu a koupi najaté věci, a to ode dne podpisu smlouvy do 30.09.2012
- nájemné za užívání výše uvedených pozemků stanovené v celkové výši 7,346.400,- Kč splatné ve čtvrtletních splátkách a které je součástí stanovené celkové ceny,
- doplatek kupní ceny ve výši 17,141.600,- Kč se splatností:
 - 4,897.600,- Kč při podpisu „Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci“, - 12,244.000,- Kč nejpozději do 30.09.2012.

Smluvní vztah byl upraven třemi dodatky, nájem na dobu určitou skončil dnem **31.3.2015**, do tohoto data byla splatná i kupní cena.

Dohodou o postoupení práv a povinností z 22.9.2009 přešla všechna práva a povinnosti na spol. **NOVÁ RUDA s.r.o.**, Revoluční 123/17, 460 01 Liberec 4, IČ: 286 77 684. Jednalo se o trojstrannou dohodu mezi společností **European Development & Investment, a.s.**, společností **NOVÁ RUDA s.r.o.** a **Statutárním městem Liberec**.

Platby:

- část **4,897.600,- Kč** do 30 od podpisu smlouvy (**uhrazeno**)
- část 7,346.400,- Kč (30% z kupní ceny) formou nájemného – čtvrtletní splátky 408.000,- Kč, s poslední splátkou k 15.7.2012
 - dodatkem č. 1 se změnila výše splátek na 365.000,- Kč a posunula se splatnost poslední splátky na 15.1.2013
 - dodatkem č. 3 se změnila výše splátek na 238.000,- Kč a posunula se splatnost poslední splátky na 15.1.2015
 - dosud **uhrazeno nájemné ve výši 3,058.000,- Kč**
- část 12,244.000,- Kč před vkladem do katastru nemovitostí (neuhrazeno)

Společnost Nová Ruda s.r.o. nerealizovala svůj investiční záměr - Obytný soubor Vratislavice – Nová Ruda, z důvodu překážky - stožáru vysílače Českých radiokomunikací, který stojí na p.p.č. 2199/1. K tomuto vysílači se váže věcné břemeno, vzniklé ze zákona – tj. není zapsané v katastru nemovitostí.

Shrnutí zásadních bodů případu:

Dne 14.3.2008 uzavřely Statutární město Liberec a společnost European Development & Investment, a.s. Smlouvu o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 podle dle ust. § 489 a následující zákona č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů (dále i jen jako „Smlouva“). Dne 29.7.2008 byl uzavřen dodatek č. 1 ke Smlouvě, dne 11.12.2008 byl uzavřen dodatek č.2 ke Smlouvě, dne 9.7.2009 byl uzavřen dodatek č. 3 ke Smlouvě.

Smlouvou pronajalo Statutární město Liberec společnosti European Development & Investment, a.s. pozemky bezúplatně získané od Pozemkového fondu České republiky v souladu s ust. § 5 odst. 1 zákona č. 95/1999 Sb., o prodeji půdy, ve znění pozdějších předpisů, a to p.p.č. 2196/2, 2199/1 a 2197/1 v katastrálním území Vratislavice nad Nisou (dále i jen jako „předmětné pozemky“). Účelem pronájmu pozemků byla realizace investičního záměru „Obytný soubor Vratislavice – Nová Ruda“ s tím, že při splnění Smlouvou stanovených podmínek by tyto pozemky měly být převedeny do vlastnictví společnosti European Development & Investment, a.s..

V případě splnění podmínek stanovených Smlouvou se pak její účastníci zavázali uzavřít na předmětné pozemky kupní smlouvu. Kupní cena byla sjednána ve výši 24.488.000,- Kč. Uzavření kupní smlouvy je vázáno na splnění podmínky spočívající v úhradě celé kupní ceny na základě uplatnění práva na koupi ze strany společnosti European Development & Investment, a.s.. Smlouva dále stanoví další podmínky pro podání návrhu na vklad dle uzavřené kupní smlouvy – celkové zasíťování pozemků a kolaudace poloviny staveb.

Smlouvou bylo sjednáno nájemné ve výši 30 % z kupní ceny za pozemky, tj. ve výši 7,346.400,- Kč s tím, že toto nájemné má být hrazeno v pravidelných splátkách stanovených Smlouvou ve znění výše uvedených dodatků. V poslední splátce měla být pak uhrazena částka nájemného představující rozdíl mezi již uhrazeným nájemným a celkovou částkou sjednaného nájemného. Smluvními stranami bylo dále sjednáno, že zaplacené nájemné má být v případě uzavření kupní smlouvy plně započteno na sjednanou kupní cenu.

Dne 10.9.2009 byla mezi Statutárním městem Liberec, spol. European Development & Investment, a.s. a spol. NOVÁ RUDA s.r.o. uzavřena Dohoda o postoupení práv a povinností, podle které byla veškerá práva a povinnosti ze Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 ze dne 14.3.2008 se souhlasem Statutárního města Liberec převedena na společnost NOVÁ RUDA s.r.o..

Článek 4.4. Smlouvy obsahuje prohlášení Statutárního města Liberec, že ke dni podpisu Smlouvy nejsou předmětné pozemky zatíženy zástavním právem, věcným břemenem, ani jiným věcným právem. Na pozemku p.č. 2199/1 v k.ú. Vratislavice nad Nisou je však vybudován vysílač v souladu se zákonem č. 110/1964 Sb., podle kterého vzniklo spol. České radiokomunikace a.s. právo odpovídající věcnému břemeni, které zůstalo zachováno i po přijetí nového telekomunikačního zákona č. 151/2000 Sb. Toto zákonné věcné břemeno není evidováno v katastru nemovitostí.

Část kupní ceny ve výši 4.897.600,- Kč byla uhrazena na účet Statutárního města Liberec dne 16.4.2008. Na nájemném bylo uhrazeno celkem 3.058.000,- Kč (dne 16.4.2008 částka ve výši 408.000,- Kč za období 4-6/2008, dne 13.8.2008 částka ve výši 365.000,- Kč za období 7-9/2008, dne 29.9.2008 částka ve výši 365.000,- Kč za období 10-12/2008, dne 23.4.2009 částka ve výši 365.000,- Kč za období 1-3/2009, dne 23.4.2009 částka ve výši 365.000,- Kč za období 4-6/2009, dne 10.7.2009 částka ve výši 238.000,- Kč za období 7-9/2009, dne 30.9.2009 částka ve výši 238.000,- Kč za období 10-12/2009, dne 8.2.2010 částka ve výši 238.000,- Kč za období 1-3/2010, dne 3.5.2010 částka ve výši 138.000,- Kč za období 4-6/2010, dne 16.6.2010 částka ve výši 100.000,- Kč za období 4-6/2010, dne 29.7.2010 částka ve výši 238.000,- Kč za období 7-9/2010).

Společnost European Development & Investment, a.s. a jeho právní nástupce společnost NOVÁ RUDA s.r.o. neplnily povinnosti vyplývající ze Smlouvy spočívající v řádném hrazení nájemného. Z tohoto titulu dle Smlouvy vznikl na straně Statutárního města Liberec nárok na zaplacení smluvní pokuty.

Na pozemku p.č. 2199/1 v k.ú. Vratislavice nad Nisou je vybudován vysílač, ke kterému vzniklo spol. České radiokomunikace a.s. právo odpovídající věcnému břemeni. Nájemce (Společnost European Development & Investment, a.s. následně společnost NOVÁ RUDA s.r.o.) tvrdil, že na tuto skutečnost, která je faktickou překážkou pro realizaci schváleného projektu výstavby bytových domů vybraného formou výběrového řízení, nebyl budoucí vlastník před podpisem smlouvy upozorněn. Jedná se z jejich pohledu o vadu tohoto pozemku, když Statutární město Liberec výslovně ve Smlouvě uvedlo, že pozemky nejsou zatíženy věcným břemenem. Proto společnost European Development & Investment, a.s. tuto vadu vytkla a žádala její odstranění. Jelikož k odstranění vysílače nedošlo, odstoupila společnost NOVÁ RUDA s.r.o. dopisem doručeným Statutárnímu městu Liberec – Městskému obvodu Vratislavice nad Nisou dne 20.7.2012 od Smlouvy z důvodu porušení ust. čl. IV odst. 4.4 a čl. V odst. 5.3.2. Statutární město Liberec s názorem a postupem společnosti NOVÁ RUDA s.r.o., nesouhlasilo a má za to, že právo společnosti NOVÁ RUDA s.r.o. odstoupit od Smlouvy z důvodu tvrzené vady bylo dne 20.7.2012 již promlčeno.

Z výše uvedených důvodů Statutární město Liberec trvalo na tom, že odstoupení bylo neúčinné a smluvní vztah skončil uplynutím doby k 31.3.2015. Otázku platnosti odstoupení by mohl posoudit pouze soud. Otázka platnosti odstoupení by měla vliv na běh promlčecích lhůt. Pokud bylo odstoupení účinné, počínala by promlčecí doba běžet již od 20.7.2012 a nároky společnosti NOVÁ RUDA s.r.o. jsou již promlčeny. Na tuto skutečnost je třeba zastupitele upozornit. Promlčením právo společnosti NOVÁ RUDA s.r.o. nezaniká, ale Statutární město Liberec by mohlo v soudním řízení vznést námitku promlčení a nárok by společnosti NOVÁ RUDA s.r.o. nemohl být ze strany soudu příznán.

Pro úplnost informací zastupitelů je pak třeba upozornit na nejednotnou judikaturu Nejvyššího soudu ČR v otázce promlčení bezdůvodného obohacení ve smluvních vztazích založených dle již zrušeného obchodního zákoníku. Nejvyšší soud ČR poměrně dlouhodobě judikoval, že jelikož neobsahuje obchodní zákoník zvláštní úpravu promlčení v otázce bezdůvodného obohacení, je třeba aplikovat především obecná ustanovení o promlčení dle obchodního zákoníku (tj. čtyřletá promlčecí doba). Nejvyšší soud ČR však ve svém rozsudku z roku 2012 rozkolísal svoji již konstantní judikaturu ve věci otázky promlčení v obchodních vztazích, resp. změnil svůj názor s tím, že promlčení v otázce bezdůvodného obohacení se řídí již zrušeným zákonem 40/1964 Sb. a promlčecí doba je subjektivní dvouletá a objektivní tříletá. Otázku, jak tomu je v tomto případě, by tak mohl zodpovědět pouze soud, přičemž výsledek je i s ohledem na naprosto rozkolísanou judikaturu nejvyšší soudní instance nejistý. Pro účely rozhodnutí zastupitelů je však důležité upozornit, že nároky společnosti NOVÁ RUDA s.r.o. již mohou být promlčeny. Promlčení neznamená zánik nároků, ale možnost Statutárního města Liberec vznést námitku promlčení v soudním řízení. Současně platí, že plnění na promlčený dluh není plněním bez právního důvodu. I z tohoto důvodu je navrhováno, aby dohoda o narovnání měla formu soudního smíru. Soud totiž schválí soudní smír pouze v případě, kdy neodporuje zákonu. Soud tedy postaví najisto, že postup Statutárního města Liberec je v souladu se zákonem.

Společnost NOVÁ RUDA s.r.o. dopisem ze dne 9.10.2013 a opakovaně dopisem ze dne 25.6.2015 uplatnila u Statutárního města Liberec tyto nároky v celkové výši 40,517.000,- Kč:

- a) na vrácení zaplacené zálohy na kupní cenu ve výši 4.897.600,- Kč,
- b) na vrácení zaplaceného nájemného ve výši 3.058.000,- Kč,
- c) na náhradu škody v částkách 6 mil Kč (zaplacená projektová dokumentace), 10,512 mil. Kč (ušlý zisk jako rozdíl v ceně pozemků při prodeji spol. Skanska Reality a.s.), 11,05 mil. Kč (ušlý zisk jako budoucí náklad na zpracování projektových prací pro spol. Skanska Reality a.s.), 1 mil. Kč (náklady na inženýrskou činnost) a částka 4 mil. Kč (smluvní pokuta za nedodržení ujednání vyplývajících ze smlouvy o prodeji bytových jednotek).

Ve snaze vyhnout se soudnímu řízení bylo se zástupci spol. NOVÁ RUDA s.r.o. opakovaně jednáno, bylo připraveno celkem devět verzí dohody o narovnání, tuto však ZMO nikdy neschválilo. Všechny verze vycházely toliko z možnosti vrácení zálohy na kupní cenu ve výši 4.897.600,- Kč a vrácení zaplaceného nájemného ve výši 3.058.000,- Kč.

V roce 2016 bylo dojednáno, že nárok spol. NOVÁ RUDA s.r.o. na náhradu škody bude zhodnocen z hlediska jeho oprávněnosti dvěma nezávislými znalci. Znalecké posudky vyhotoveny nebyly nejprve z důvodů na straně znalců. V roce 2017 jeden znalec vážně onemocněl a případ nezpracovaný vrátil, druhý znalec po několika měsících případ odmítl. Znalecký posudek dodaný ze strany spol. NOVÁ RUDA s.r.o. neměl zákonné náležitosti a bylo rozhodnuto, že se k němu pro jeho vady nebude vůbec

přihlížet. Následně byla sjednána pomoc znaleckého ústavu, který si vyžádal projednání předaných podkladů společně se zástupcem spol. NOVÁ RUDA s.r.o.. Jednání proběhlo, avšak spol. NOVÁ RUDA s.r.o. vyjádřila nesouhlas s postupem a názory znaleckého ústavu. Ve snaze dosáhnout narovnání bylo proto odsouhlaseno, že spol. NOVÁ RUDA s.r.o. zajistí jiného nezávislého znalce. Znalecký ústav EQUITA Consulting s.r.o. vypracoval znalecký posudek č. R43931 ze dne 24.10.2018, kterými zhodnotil výši ekonomické ztráty v souvislosti s nemožností realizace projektu na pozemcích Statutárního města na částku 23.965.600,- Kč. Jde však o zhodnocení ekonomické, které neřeší oprávněnost nároků z hlediska platného práva.

Dne 18.2.2019 obdrželo Statutární město Liberec výzvu společnosti EDI Liberec, a.s. k zaplacení náhrady škody a vydání bezdůvodného obohacení v částce 23.965.600,- Kč, kdy společnost navrhla smírné řešení. Vzhledem ke skutečnosti, že na základě Dohody o postoupení práv a povinností ze dne 10.9.2009 došlo ke změně smluvní strany na spol. NOVÁ RUDA s.r.o., byla společnost EDI Liberec, a.s. dopisem ze dne 20.2.2019 vyzvána, aby doložila, že vstoupila do práv a povinností společnosti NOVÁ RUDA s.r.o.. Dne 1.3.2019 byla Statutárnímu městu Liberec doručena informace společnosti EDI Liberec, a.s., že dne 28.2.2019 podala žalobu u Okresního soudu v Liberci o zaplacení částky 23.965.600,- Kč a úroků z prodlení ve výši 1.813.758,- Kč. Uvedené soudní řízení je u Okresního soudu v Liberci vedeno pod sp.zn. 26 C 96/2019. Dne 4.3.2019 společnost EDI Liberec, a.s. doručila Statutárnímu městu Liberec právní stanovisko advokátní kanceláře Brodský a Brodská ze dne 27.2.2019, kterým byla zpochybněna platnost Dohody o postoupení práv a povinností ze dne 10.9.2009. Společnost EDI Liberec, a.s. tvrdila, že je jediným nositelem nároků ze Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 ze dne 14.3.2008. Pro úplnost uvádíme, že dne 27.3.2019 obdrželo Statutární město Liberec stažení výzvy společnosti EDI Liberec, a.s. k zaplacení náhrady škody ze dne 26.3.2019, avšak soudní řízení zastaveno nebylo. Proto je nutné dále jednat i se spol. EDI Liberec, a.s..

Dne 12.3.2019 obdrželo Statutární město Liberec výzvu společnosti NOVÁ RUDA s.r.o. k zaplacení náhrady škody a vydání bezdůvodného obohacení v celkové částce 53,295.395,- Kč. Dne 27.3.2019 byla Statutárnímu městu Liberec doručena informace společnosti NOVÁ RUDA s.r.o., že dne 22.3.2019 podala žalobu u Okresního soudu v Liberci o zaplacení částky 40.517.000,- Kč s příslušenstvím. Uvedené soudní řízení je u Okresního soudu v Liberci vedeno pod sp.zn. 24 C 65/2019.

S ohledem na nejasnou situaci v otázce subjektu, který je nositelem práv a povinností ze Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525, neboť byla zpochybněna platnost Dohody o postoupení práv a povinností ze dne 10.9.2009 jednou její smluvní stranou, nadto z důvodů ležících ve vnitřních schvalovacích procesech tohoto subjektu (European Development & Investment, a.s., nyní pod názvem EDI Liberec, a.s.), a duplicitu vznesených nároků (jejich právní podstata je shodná), bylo starostovi MO Vratislavice uloženo jednat s oběma společnostmi o řešení vzniklé situace. Obě společnosti byly proto obeslány a přizvány na jednání.

Na prvním jednání dne 22.5.2019 o mimosoudním narovnání předložil pan Petr Jakl, dle výpisu z obchodního rejstříku člen představenstva společnosti EDI Liberec, a.s., oprávněný za tuto společnost jednat, plnou moc ze dne 16.5.2019, kterou jej společnost NOVÁ RUDA s.r.o. zmocnila k zastupování při jednání o podmínkách uzavření mimosoudní dohody mezi společnostmi NOVÁ RUDA s.r.o. a Statutárním městem Liberec, ve věci pohledávek vzniklých na základě Smlouvy o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 ve znění jejich dodatků. Dále pan Petr Jakl předložil Dohodu o postupu při mimosoudním jednání se Statutárním městem Liberec ve věci pohledávek vzniklých v souvislosti se smlouvou o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 ve znění pozdějších dodatků ze dne 17.5.2019. Uvedená dohoda stanoví, že mimosoudní jednání povede společnost NOVÁ RUDA s.r.o..

Na dalším jednání dne 5.6.2019 pan Petr Jakl předložil návrh společnosti NOVÁ RUDA s.r.o. ze dne 3.6.2019, který spočívá v úhradě částky ve výši 9.768.758,- Kč (jistina 7.955.000,- Kč, úroky 1.813.758,- Kč) ve dvou splátkách. První splátka ve čtvrtém čtvrtletí roku 2019 ve výši 4.884.379,- Kč, druhá splátka v prvním čtvrtletí roku 2020 ve výši 4.884.379,- Kč.

Rada Městského obvodu Liberec – Vratislavice nad Nisou na svém jednání dne 14.8.2019 usnesením č. 245/08/2019 odsouhlasila parametry dohody (úhrada částky ve výši 9.768.758,- Kč). Zpracovaný text dohody je předkládán ke schválení zastupitelstvu.

S ohledem na popsané jednání zúčastněných společností, zpochybnění Dohody o postoupení práv a povinností ze dne 10.9.2009, vedení dvou soudních řízení i spornou otázku běhu promlčecích lhůt je dohoda koncipována jako trojstranná s tím, že k jejímu naplnění je zapotřebí uzavření soudního smíru tak, aby řízení o žalobách byla skončena a narovnání zavazovalo jak společnost NOVÁ RUDA s.r.o., tak i společnost EDI Liberec, a.s.. Formálně je také nutno se vyrovnat (prominout) smluvní pokutu a nedoplatek nájemného vyplývající ze Smlouvy.

Přílohy:

1. smlouva o nájmu a koupi najaté věci č. 6100/2008/8525 ze dne 14.3.2008
2. dodatek č. 1 ze dne 29.7.2008
3. dodatek č. 2 ze dne 11.12.2008
4. dodatek č. 3 ze dne 9.7.2009
5. dohoda o postoupení práv a povinností ze dne 22.9.2009
6. odstoupení od smlouvy ze dne 20.7.2012
7. dopis Mgr. Jilga ze dne 9.10.2013
8. dopis NOVÁ RUDA s.r.o. ze dne 25.6.2015
9. výzva spol. EDI Liberec, a.s. ze dne 18.2.2019
10. znalecký posudek č. R43931/18
11. výzva spol. EDI Liberec, a.s. – informace o soudní žalobě ze dne 1.3.2019 vč. přiložené žaloby
12. přípis spol. EDI Liberec, a.s. ze dne 4.3.2019 vč. přiloženého stanoviska mgr. Brodské
13. výzva spol. NOVÁ RUDA s.r.o. ze dne 28.2.2019 (doručeno dne 12.3.2019)
14. stažení výzvy spol. EDI Liberec, a.s. k zaplacení náhrady škody ze dne 26.3.2019
15. oznámení spol. NOVÁ RUDA s.r.o. ze dne 26.3.2019 ve věci podání žaloby
16. oznámení spol. NOVÁ RUDA s.r.o. ze dne 26.3.2019 ve věci podání zastupování společnosti
17. zápis z jednání ze dne 22.5.2019 včetně příloh č. 1 a č. 2
18. dohoda o postupu při mimosoudním jednání ze dne 17.5.2019
19. plná moc pro jednání pro pana Jakla
20. zápis z jednání ze dne 5.6.2019
21. návrh mimosoudní dohody od společnosti NOVÁ RUDA s.r.o. ze dne 3.6.2019
22. dohoda o narovnání

