

V Liberci dne 28. 3. 2012

Vážení zastupitelé,

dovoluji si Vás oslovit v souvislosti s materiálem „REAL SPACE s.r.o. – žádost o úpravu smluvních podmínek“, který budete projednávat na svém zasedání dne 29. března 2012 pod číslem bodu jednání 25 (dále jen „materiál“).

Uvedený materiál, který Vám je předkládán, mne jako občana velmi zaujal, neboť v době, kdy veřejné rozpočty zoufale hledají, kde navýšit své příjmy a naopak ušetřit výdaje, navrhuje prominutí plateb soukromé společnosti a to na úkor městského rozpočtu. Z tohoto důvodu jsem proto tento materiál podrobně prostudoval a rád bych Vás touto cestou seznámil se svým názorem k projednávané problematice.

Nejprve mi dovoluji vyjádřit podiv nad tím, že se uvedená problematika dostává k Vaším rukám až téměř po pěti měsících od doby, kdy společnost REAL SPACE s.r.o. (dále jen „investor“) doručila svou žádost městu. „Úsměvná“ je zde taktéž situace popisovaná v důvodové zprávě materiálu, totiž, že se odbor ekonomiky o žádosti o prominutí platby nájemného, kterou investor doručil městu již dne 9. 11. 2011, dozvěděl až teprve na základě reakce investora na výzvu k úhradě nájemného. Nechci se ale na tomto místě zabývat vnitřním koloběhem písemností na Magistrátu města Liberce, neboť toto téma není předmětem mého dopisu.

Dle důvodové zprávy materiálu a přiloženého dopisu ze dne 3. 11. 2011 investor městu Liberec oznamuje, že nebude hradit nájemné dle uzavřené nájemní smlouvy a vyzývá k jednání o úpravě smluvního vztahu ve věci nájemného. Zároveň investor upozorňuje město na jeho „nárok“ na úhradu vzniklých nákladů souvisejících s dosavadními pracemi na projektu a na ušlý zisk. Pomínu-li fakt, že investor – v tuto chvíli v pozici dlužníka - poměrně arogantním způsobem oznamuje městu, že mu nájemné neuhradí a ještě vyhrožuje uplatňováním domnělých škod, nelze již ale přehlédnout účelovost tvrzení investora obsažených v dopise a jeho překrucování fakt.

V následujících bodech si proto dovoluji shrnout své poznatky k projednávanému materiálu:

1. Na straně 2 svého dopisu investor uvádí, že pozemky, které jsou součástí nájemního vztahu „...jsou za daného stavu nezpůsobilé k naplnění předmětu smlouvy.“ Toto tvrzení se ovšem, podle mého názoru, nezakládá na pravdě a hrubě zkresluje realitu, neboť pozemky uvedené v nájemní smlouvě jsou v současné době ve stejném stavu, v jakém byly v době uzavírání nájemní smlouvy, a to jak, co se týče jejich evidence v katastru nemovitostí (viz.čl. I. nájemní smlouvy), tak jejich zanesení v územním plánu. Na tomto místě je třeba konstatovat, že nájemní smlouva byla sjednána za účelem realizace investičního záměru výstavby bytového domu a investor sám v nájemní smlouvě (čl. 2.2. nájemní smlouvy) stvrdil, že je se stavem pozemků seznámen. Nelze proto přijmout jeho argument o nezpůsobilosti pozemků k naplnění předmětu smlouvy, zvláště pak s přihlédnutím k faktu, že za pozemky ve stejném stavu do této doby investor nájemné platil (a tedy tak sám uznal jejich způsobilost). Investor může tedy i nadále pokračovat ve své snaze o získání územního rozhodnutí a stavebního povolení pro svůj investiční záměr a naplňovat tak účel nájmu.
2. Investor dále jako důvod nezpůsobilosti pozemků uvádí, že nebylo dosud možno získat pravomocné územní rozhodnutí a to z důvodů rozporů a pochybností o procesu pořizování

územního plánu města a nesouladu záměru se schválenou územně plánovací informací. Toto odůvodnění považuji ovšem za zcela zkršené a zavádějící. Nejprve je třeba si uvědomit, že investor je reprezentován (a to jak v osobě jednatelů, tak společníků) vystudovanými architekty s mnohaletou praxí při projektování a přípravě staveb, což vede k silnému očekávání jejich odborné způsobilosti a orientaci v problematice jako je územní plánování, územní a stavební řízení, navrhování a umisťování staveb atd. U koho jiného, než u autorizovaných architektů, bychom očekávali, že pokud uzavírají nájemní smlouvu na investiční výstavbu, jsou dokonale seznámeni s územním plánem a jeho regulativy a stavem daných pozemků? Tyto informace si dnes zjišťuje běžně kterýkoliv občan, který hodlá koupit nemovitost za účelem výstavby. Překvapení investora, že připravil projekt, který není v souladu s územním plánem, je proto opravdu velmi podivné a navádí k myšlenkám o uzavření nájemní smlouvy pouze za účelem následného vymáhání ušlého zisku na městě. Vnímám samozřejmě rozpor, který existuje mezi textovou a výkresovou částí územního plánu, tento rozpor ovšem není žádné novum vzniklé po uzavření smlouvy.

3. V závěrečné části svého dopisu pak investor provádí výčet nákladů, které již na přípravu projektu vynaložil a dále pak jakousi hypotetickou sumu ušlého zisku, kterou hodlá po městě Liberci požadovat. K této „argumentaci“ investora bych snad jen stručně poznamenal, že vymáhání škody má v našem právním řádu určitá pravidla, mezi něž platí základní teoretická premisa odpovědnosti za škodu: porušení povinnosti-vznik škody-příčinná souvislost mezi porušením povinnosti a škodou. Jak již z výše uvedeného vyplývá, nedomnívám se, že by město Liberec porušilo jakoukoliv svou povinnost danou mu nájemní smlouvou a proto také nároky investora na náhradu škody považuji za neopodstatněné.

Vážení zastupitelé,

bohužel se v naší zemi stalo již takřka pravidlem, že za každý nevydařený soukromý investiční záměr může veřejný sektor a ten by měl také neúspěšným investorům sanovat jejich náklady a ušlé zisky. Zajímavé ovšem je, že sdílení odpovědnosti je ze strany řady soukromých subjektů viděno pouze na straně rizik, nikoliv však zisků. Osobně projednávaný materiál považuji přesně za zapadající do této kategorie.

Z mého pohledu, tak jediný legitimní požadavek na změnu nájemní smlouvy je ten, který se týká změny určení parku, do kterého by měl směřovat příspěvek investora. V ostatních bodech by město nemělo nátlaku investora podléhat a naopak by mělo požadovat dodržení uzavřené smlouvy a dlužné nájemné na investorovi vymáhat, a to včetně úroků z prodlení.

Děkuji Vám za čas, který jste strávili čtením tohoto dopisu.

S úctou  


Mgr. Ing. Marian Böhm  
Okružní 511/14  
460 01 Liberec II