

Příloha č. 2 k bodu č. 2.27. důvodové zprávy

CARMAN-HOME, s.r.o., IČ: 277 74 023, se sídlem Poděbradova 751/2, 784 01 Litovel,

Zastoupená Evženem Stehlíkem – jednatel

Kontakt: 585 342 086, 602 508 002, email: pravni@sepcz.eu

Statutární město Olomouc

Doručeno: 10.11.2016

SMOL/253444/2016/OKT/SPIS

listy:

přílohy: 1

druh:



smoles625db741

Statutární město

Olomouc

Horní náměstí 583

771 27 Olomouc

Vyřizuje:

Mgr. Simona Pospíšilová

Email: pravni@sepcz.eu

Tel.: 728 282 182

72.11.2

V Litovli dne 7. 11. 2016

Věc: Žádost o prodloužení

Vážení,

Dne 31. 07. 2013 byla mezi Statutárním městem Olomouc a společností **CARMAN-HOME, s.r.o.**, uzavřena smlouva o budoucí kupní smlouvě, jejímž předmětem je budoucí převod vlastnictví k pozemkům – p. č. 1566, o výměře 836 m² a p. č. 1568/4, o výměře 21.792 m², k. ú. Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou. Dle čl. I měly smluvní strany povinnost uzavřít samotnou kupní smlouvu do 30-ti dnů po splnění všech podmínek uvedených v čl. II Smlouvy, nejpozději však do 31. 12. 2016.

Dále společnost **CARMAN-HOME, s.r.o.** uzavřela se Statutárním městem Olomouc téhož dne, tj. 31. 07. 2013 Smlouvu o nájmu pozemků - p. č. 1566, o výměře 836 m² a p. č. 1568/4, o výměře 21.792 m², k.ú. Horka nad Moravou, obec Horka nad Moravou. Nájem byl dle čl. II Smlouvy o nájmu sjednaný na dobu určitou, a to do dne odprodeje výše uvedených pozemků pronajímatelem nájemci, tj. do dne vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí, nejpozději však do 31. 12. 2016.

Tímto bychom chtěli požádat o prodloužení lhůty uvedené ve Smlouvě o budoucí kupní smlouvě pro uzavření kupní smlouvy na výše uvedené pozemky a současně o prodloužení doby nájmu uvedené ve Smlouvě o nájmu, a to do 31. 12. 2017.

Hlavním důvodem naší žádosti o prodloužení termínů bychom chtěli uvést především fakt, že jsme byli, jako investoři III. etapy výstavby 27 RD, po celou dobu plně závislí na obci Horka nad Moravou, jako investorovi I. a II. etapy, a to z důvodu nutnosti napojení inženýrských sítí III. etapy přes IS II. etapy, na IS I. etapy, kdy v tomto případě nebylo dlouhou dobu vydáno stavební povolení. Dále je důvodem také skutečnost, že naše společnost měla jen s přípravou území (sanace, dorovnání, aj.) náklady zhruba ve výši 2.000.000,- Kč.

Za vyřízení žádosti předem děkuji

S pozdravem

Evžen Stehlík

jednatel

CARMAN-HOME, s.r.o.

PODĚBRADOVA 751/2, 784 01 LITVEL

IČ: 277 74 023, DIČ: CZ27774023

ZÁPIS V OR U KS OSTRAVA, ODDÍL C, VLOŽKA 51436

Důvodová zpráva k prodloužení nájemní smlouvy na pozemky p.č.1568/1, 1568/4 a 1566 v katastru obce Horka nad Moravou

Výše uvedené pozemky má společnost Carman Home s.r.o. v nájmu dle nájemní smlouvy č. MAJ-PR-NS/21/2013/S sepsané mezi Statutárním městem Olomouc a společností Carman Home s.r.o. za účelem možnosti budoucího odkupu uvedených pozemků k čemuž je podepsána smlouva o budoucí kupní smlouvě č. MAJ-PR-BKS/5/2013/S

Na základě podepsaných smluv měla společnost Carman Home pro další pokračování smluvních procesů za úkol splnit – získat územní rozhodnutí na výstavbu RD do 30.6.2014, požadované ÚR bylo získáno k datu 27.12.2013, následně měla společnost Carman Home s.r.o. získat do 31.5.2015 stavební povolení na realizaci infrastruktury lokality – realizace inženýrských sítí a komunikací. Stavební povolení na realizaci vodovodní a kanalizační sítě bylo vydáno 12.6.2013, stavební povolení na komunikace bylo vydáno 21.10.2013. I přes splnění požadovaných termínů nemohla společnost Carman Home s.r.o. povolené inženýrské sítě vybudovat, protože k realizaci potřebuje navázat na výstavbu inženýrských sítí II.etapy výstavby, kterou realizuje obec Horka nad Moravou.

Primární IS, kterou lokalita potřebuje, je splašková kanalizace, kterou obec Horka n/M začala realizovat na přelomu května a června roku 2016 na základě získaného stavebního povolení č.j.SMOL/103423/2016/OZP/VH/Gib ze dne 15.6.2016 s termínem dokončení stavebních prací 30.11.2016. Po tomto datu bude zahájen proces povolení užívání stavby. Teprve po uvedení do užívání je možné, aby se připojil investor III.etapy.

Z uvedených termínů není možné, aby společnost Carman Home stihla lokalitu zasíťovat v termínech potřebných pro plnění podmínek smlouvy o budoucí kupní smlouvě, tj. k podpisu kupní smlouvy předložit kolaudační souhlasy pro komunikace a inženýrské sítě a tím pádem plnit termín podpisu kupní smlouvy k datu 31.12.2016. Což je důvod žádosti o prodloužení nájemní smlouvy.

Fotodokumentace stavu výstavby IS II.etapy realizované obcí.

Statutární město Olomouc
Doručeno: 29.11.2016
SMOL/267586/2016/OMAJ/OC
listy: 1
druh: přílohy:

smo1es625dfc20

Říjen 2016



Listopad 2016







Další návaznosti jsou:

- splašková tlaková kanalizace je napojena na splaškovou kanalizaci II.etapy
- splašková tlaková kanalizace je z 80% vedena v komunikaci, tzn. komunikace lze realizovat až po realizaci kanalizace
- splašková kanalizace je dle PD a SP uložena v hloubce 1,8-2m, vodovod a plynovod vč. přípojek jsou ukládány v hloubce 1,3-1,7 m, tzn. že je potřeba nejdříve realizovat kanalizační řad a teprve poté realizovat vedení vodovodních a plynovodních přípojek

-dle vydaného ÚR je doporučeno propojení vodovodu a plynovodu etapy III. na etapu II. a zajistit tím zokruhování uvedených IS pro bezproblémové zásobování vodou a plynem v případě poruch na vedení

-Obec Horka nad Moravou na realizaci infrastruktury získala stavební povolení v květnu 2016

-V květnu 2016 zahájila realizaci IS a komunikace s termínem dokončení dle SoD 30.11.2016

-Po 30.11. obec teprve zahájí řízení k povolení užívání IS a teprve po získání kolaudačního souhlasu je možné zahájit realizaci infrastruktury etapy III.

Společnost Carman Home s.r.o dále uvádí,

že do lokality investovala k 06/2016 náklady spojené s přípravou území a to ve výši:

- Nájemné za dobu trvání nájemní smlouvy do 31.12.2016 – 874.873,- bez DPH + 96.605 DPH
- Investice do projekčních prací pro územní rozhodnutí a stavební povolení a inženýrské činnosti s vyřízením tohoto spojené 553.000,- bez DPH
- Dočasná vynětí PF 31.803,-
- Náklady s realizací terénních úprav, práce stavební mechanizace
Buldozer, Nákladní auta, Nakladač, Vibrační válec 1.615.127,-

Náklady tak činní

3.043.000,-

CARMAN-HOME s.r.o.

IČ: 277 740 023, sídlem Litovel, Poděbradova 751/2, PSČ 784 01

Rada města Olomouce

Horní náměstí č.p. 583

Olomouc, PSČ 779 00

V Olomouci dne 02. 12.2016

Věc: Budoucí kupní smlouva č. MAJ-PR-BKS/5/2013 a nájemní smlouva č. MAJ-PR-NS/21/2013/S

Vážená členové Rady města Olomouce,

dovolujeme si Vás touto cestou zdvořile požádat o prostudování níže přiloženého vyjádření ke stavu přípravy projektu – výstavba RD – Horka nad Moravou od společnosti Carman-Home s.r.o. a v návaznosti na jednání Rady města Olomouce dne 06. 12. 2016, na jejímž programu je rovněž zařazeno jednání o dalším postupu ve věci smluvních vztahu mezi Statutárním městem Olomouc a společností Carman-Home, konkrétně se jedná o Budoucí kupní smlouva č. MAJ-PR-BKS/5/2013 a nájemní smlouva č. MAJ-PR-NS/21/2013/S.

Předem velmi děkujeme za Váš čas.

S přátelským pozdravem

Evžen Stehlík
Carman-Home s.r.o.

**Vyjádření ke stavu přípravy projektu výstavba RD Horka nad Moravou
----- III. etapa (CARMAN – HOME, s.r.o.) -----**

1. Společnost Carman-Home, s.r.o., IČ 277 740 023 (dále jen „CH“) uzavřela dne **31. 07. 2013** se Statutárním městem Olomouc, jako budoucím prodávajícím, budoucí kupní smlouvu č. MAJ-PR-BKS/5/2013 (dále jen „BKS“) na pozemek parc. č. 1568/4, o výměře 21.792 m² a pozemek p. č. 1566, o výměře 836 m² (dále jen „Pozemky“), na základě které mělo město Olomouc při splnění níže podmínek BKS, nejpozději do 31.12.2016, převést na společnost CH Pozemky za celkovou kupní cenu **11.653.420,- Kč vč DPH**, konkrétně se jedná na straně CH o splnění níže uvedené podmínky:
 - 1.1 **Vybudování a kolaudace** – komunikace, splašková kanalizace, dešťové kanalizaci, vodovod, veřejné osvětlení, rozvody NN a plynovod jako infrastruktury pro III. etapu výstavby RD Horká nad Moravou.
2. **Současně** CH uzavřela dne **31. 07. 2013** se Statutárním městem Olomouc, jako pronajímatelem, nájemní smlouvu č. MAJ-PR-NS/21/2013/S (dále jen „NS“) s dobou trvání nájmu do převodu Pozemků dle BKS, nejpozději však do 31.12.2016. Nájemné bylo sjednáno na částku **113.400,- Kč + DPH/ rok**, kterou nájemce – společnost CH vždy a řádně platila.
3. Podmínkou trvání NS bylo na straně společnosti CH splnění níže uvedených povinností:
 - 3.1 **předložení pravomocného územního rozhodnutí na výstavbu RD na Pozemcích do 30.06.2014 (III. etapa)**
 - 3.2 **předložení pravomocného SP na sítě dle bodu 1.1 tohoto vyjádření nejpozději do 31.01.2015 (III. etapa)**

Výše uvedené povinnosti společnost CH řádně a včas splnila, když rozhodnutí dle bodu 3.1 bylo získáno ke dni 27. 12. 2014 a povolení dle bodu 3.2 ke dni 12.6.2013, resp. 21.10.2013.
4. Navzdory kompletní připravenosti na straně společnosti CH k realizaci sítí a komunikace, jako podmínky k uzavření kupní smlouvy dle BKS (viz bod 1.1) již ke dni 21. 10. 2013, nemohlo být ze strany CH k realizaci přistoupeno, neboť veškerá získaná veřejnoprávní povolení k budování předmětných a již pravomocně povolených sítí a komunikace, počítala s napojením na infrastrukturu budovanou obcí Horka n/M, v rámci II. etapy výstavby RD, která měla v dané době dle předchozích dohod obcí Horka n/M být již zbudována a zkolaudována.

Důvody objektivní nemožnosti realizace infrastruktury dle bodu 1.1:

- 4.1 Nemožnost zbudování splaškové kanalizace společností CH (III. etapa): Nezbytné napojení splaškové kanalizace společnosti CH (III. etapa) na splaškovou kanalizaci budovanou obcí Horka n/M (II. etapa) – obec začala

realizovat na přelomu května a června roku 2016 na základě získaného stavebního povolení č.j. SMOL/103423/2016/OZP/VH/Gib ze dne 15.6.2016. Po dokončení stavby infrastruktury ze strany obce Horka n/M bude následně zahájen proces povolení užívání stavby s výhledem kolaudace k 06/2017. Teprve po uvedení do užívání splaškové kanalizace obce (II. etapa) je možné, aby zbudoval spl. kanalizaci investor III. etapy – společnost CH (viz fotodokumentace stavu výstavby II. etapy přiložená na konci tohoto vyjádření).

4.2 Nemožnost vybudování komunikace společností CH:

Společnost CH nemohla s ohledem na bod 4.1 realizovat rovněž ani komunikace v rámci III. etapy, neboť splašková kanalizace je z více než 80% vedena v komunikaci, tzn. komunikace lze realizovat až po realizaci kanalizace.

4.3 Nemožnost realizace vodovodu, plynovodu společností CH:

Splašková kanalizace je dle PD a stavebního povolení uložena v hloubce 1,8-2m, vodovod a plynovod vč. přípojek jsou ukládány v hloubce 1,3-1,7m, tzn. že je nutno nejdříve realizovat kanalizační řad a teprve poté realizovat vedení vodovodních a plynovodních přípojek

+
dle vydaného ÚR je nezbytné propojení vodovodu a plynovodu etapy III. na etapu II. a zajistit tím zokruhování uvedených IS pro bezproblémové zásobování vodou a plynem v případě poruch na vedení.

5. S ohledem na výše uvedené je tak zřejmé, že společnost CH nemohla objektivně lokalitu zasítovat v termínech potřebných pro plnění podmínek BKS a tedy předložit k podpisu kupní smlouvy potřebné kolaudační souhlasy. Výše uvedené však není důsledkem liknavosti a neplnění povinností ze strany CH, ale průtahem při realizaci předcházející etapy ze strany obce Horka n/M.

6. Společnost CH rovněž bez dalšího a v dobré víře splnila veškeré podmínky a platila sjednané nájemné vždy řádně a včas, kdy navíc investovala nemalé prostředky jak do přípravy projektových dokumentací a vydání stavebních povolení, tak rovněž do přípravy území k zahájení stavebních prací (viz vyčíslení k 06/2016):

- Nájemné za dobu trvání nájemní smlouvy a nájemní smlouvy předchází č.j. MAJ-PR-NS/19/2009/S do 31.12.2016 – 867.407,- Kč + 131.218 DPH a inflace
- Investice do projekčních prací pro územní rozhodnutí a stavební povolení a inženýrské činnosti s vyřízením tohoto spojené 553.000,- Kč bez DPH
- Dočasná vynětí PF 31.803,-Kč
- Náklady s realizací terénních úprav, práce stavební mechanizace (buldozer, nákladní auta, nakladač, vibrační válec) ve výši 1.615.127,- Kč bez DPH

Celkové náklady vynaložené společností CH tak činní cca 3.198.555,- Kč.

7. Závěr:

S ohledem na výše uvedené se tak jeví jako značně v rozporu s dobrými mravy, aby byla společnost CH sankcionována (minimálně ve formě zmařené investice) za

nezaviněné nesplnění podmínky dle bodu 1.1 tohoto vyjádření, neboť je bez dalšího zřejmé, že společnost CH nemohla objektivně tuto podmínku naplnit z důvodů stojící na straně jiného veřejně-právního subjektu obce Horka n/M.

Společnost CH se tak cítí v případě postupu navrhovaného Statutárním městem Olomouc a s ohledem na výše uvedené stranou poškozenou a navrhuje pro narovnání daného stavu a zachování dobrých vztahů mezi Statutárním městem Olomouc a společností CH prodloužení Nájemní smlouvy a Budoucí kupní smlouvy za stejných podmínek v jakém k dnešnímu dni trvají a to o další 2-3 roky, tj. do 31.12. 2018, resp. do 31.12.2019, což jsou s ohledem na standardní průběh stavebních prací a povolování užívání reálný termín dokončení. V případě, že toto námi navrhované řešení nebude městem Olomouc akceptováno, zvažuje společnost CH, jestli je pro ni efektivní nadále pokračovat v realizaci projektu a nezabývat se spíše otázkou náhradou dosud vynaložených investic, protože v případě zvýšení kupní ceny se tento projekt stane ekonomicky nevýhodným.

Příloha: Fotodokumentace stavu přípravy II. etapy

V Olomouci dne 02.12.2016

CARMAN-HOME s.r.o.

Příloha: Fotodokumentace stavu výstavby IS II. etapy realizované obcí Horka n/M.

Říjen 2016



Listopad 2016





