

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 dne 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 zasíťovat 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 předchozí 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 činí 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

CARMAN-HOME s.r.o.

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

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.

CARMAN-HOME s.r.o.

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

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

Říjen 2016



Listopad 2016



CARMAN-HOME s.r.o.

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



CARMAN-HOME s.r.o.

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

