

MEMORANDUM

Komu: Město Jičín/Ing. Puš, Ing. Bareš, Mgr. Vogeltanzová
Od: Mgr. Petr Stejskal, advokát (AK Hradec Králové, Jeronýmova 814)
Datum: 1.10. 2006
Věc: Posouzení konceptu smlouvy o budoucích kupních smlouvách
Č. spisu:

Předmětem tohoto memoranda je stručný rozbor konceptu smlouvy o budoucích kupních smlouvách mezi Městem Jičín a Global Resources s.r.o.(?).

Memorandum se zaměřuje zejména na odpověď na otázku, zda-li posuzovaný smluvní koncept dostatečným způsobem zajišťuje nároky Města Jičín ve vztahu k revitalizaci a přestavbě bývalých vojenských kasáren.

A. Úvodní výklad týkající se konceptu smlouvy

Účelem posuzované smlouvy je pomocí budoucích převodů majetku města soukromému investorovi dosáhnout revitalizace a přestavby bývalých vojenských kasáren v Jičíně – v Lipách. Vzhledem k tomuto účelu a významu celého projektu pro město, je nanejvýš vhodné účel a význam smlouvy zakotvit výslovně hned v úvodních pasážích smlouvy. Takové ujednání není samozřejmě samoúčelné, ale má vazbu na případné vymáhání sankcí a náhrad škod, za předpokladu pokud by investor svoje smluvní závazky nedodržel.

V úvodu je třeba rovněž uvést, že žádný subjekt s firmou *Global Resources s.r.o.* není k dnešnímu dni zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Hradci Králové a podle dostupných informací není ani zapsán v jiném obchodním rejstříku v celé ČR.

Další výtka se týká systematiky smlouvy. Je totiž zarážející, že zatímco jde o smlouvu, která má zajistit investici v řádu stovek milionů korun, je vlastní koncept smlouvy členěn dost nesystematicky a místy až chaoticky. Z konceptu lze vyrozumět, že má v budoucnu dojít k uzavření hned několika kupních smluv na převod nemovitostí do majetku investora a dále též kupní smlouvy, kterou má dojít k převodu podzemních garáží do majetku města. Jedná se tedy o jakýsi komplex převodních smluv, které se mají v budoucnu uzavírat (a ještě ne v jeden okamžik), přičemž posuzovaný koncept smlouvy se podle mého názoru tomuto věnuje dost schématicky.

B. Obecná právní úprava smlouvy o budoucí kupní smlouvě

Obecně se smlouva o budoucí (kupní) smlouvě řídí ustanoveními zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů, zejména jeho ustanovením § 50a, ale základní otázky jako např. právní subjektivita a právní způsobilost smluvních stran, náležitosti projevů vůle smluvních stran při uzavírání smlouvy, otázky případné neplatnosti apod., jsou řešeny v části první zák. č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů.

Je třeba dodat, že v případě uzavírání smlouvy o smlouvě budoucí v režimu občanského zákoníku bývá obvyklé, že obsahem takové smlouvy je přímo i konkrétní text kupní smlouvy, resp. smlouvy, jenž má být v budoucnu uzavřena. V horším případě je kompletní text konkrétní v budoucnu uzavírané smlouvy přílohou. Je tomu tak z důvodu snadnější vymahatelnosti závazků ze smlouvy o smlouvě budoucí, neboť ust. § 50a obč.zákoníku stanoví, že účastníci smlouvy o smlouvě budoucí se musí dohodnout o podstatných náležitostech v budoucnu uzavírané (kupní) smlouvy. Lze tedy jen doporučit, aby alespoň přílohou smlouvy o budoucích kupních smlouvách byl konkrétní text kupní smlouvy, do něhož se později budou doplňovat pouze jednotlivé nemovitosti a kupní ceny.

C. Konkrétní připomínky ke konceptu smlouvy

Kromě shora zmiňované 1) nesystematičnosti, 2) absence vymezení účelu a významu smlouvy, 3) neurčitě vymezených smluvních ustanovení týkajících se uzavírání vlastních kupních smluv a 4) absence textu kupní smlouvy jako obsahu smlouvy o budoucí smlouvě nebo její přílohy, je třeba ve stručnosti upozornit na tyto nejasnosti:

- Vymezení nemovitostí - budov je nesprávné, resp. nedostatečné, když dle vyhl. č. 190/1996 Sb. (prováděcí vyhláška ke katastrálnímu zákonu) se budovy označují mimo jiné i příslušností k části obce (§ 7a písm. d) vyhl.č.190/1996 Sb.). Vzhledem k tomu, že město Jičín má více částí obce a ve smlouvě je označeno pouze katastrální území jako "Jičín Valdické předměstí" (což je dle mého neexistující k.ú.), mohlo by dojít k tomu, že budovy jsou označeny zaměnitelným způsobem. Určité katastrální úřady jsou na to citlivé a tak by neměla být potřeba upravit ve smlouvě vymezení budov o údaj části obce, aby se předešlo případným komplikacím.
- Vzhledem k tomu, že se u některých pozemků neuvažuje s převodem ucelených parcel, ale jen jejich částí, zásadně doporučuji části určené pro převod vymezen geometrickým plánem nebo pro účely této přípravné smlouvy alespoň zákresem do nějaké architektonické studie. Vymezení pozemků určených k převodu pouze částečně je takto totiž neurčitě! Totéž platí i pro převod části hotelu "Start", kde pouze slovní popis toho, co se má a nemá převádět není dostatečně určitý.
- U pozemků, které město obdrželo darem od ČR – Ministerstva obrany, doporučuji vymezením, že město doposud není vlastníkem. Specifikace v budoucnu převáděných pozemků geometrickým plánem platí samozřejmě i pro tento soubor nemovitostí.
- Rovněž se doporučuje do smlouvy lépe specifikovat architektonickou studii, na základě které má dojít k revitalizaci a přestavbě kasáren. V celém textu smlouvy je o studii pouze jedna drobná zmínka, byť se jedná o těžiště a výchozí bod celého projektu. Od věci není

ani myšlenka celou studii převzít jako smluvní přílohu a učinit tak z ní nedílnou součást smlouvy o budoucích kupních smlouvách.

- V čl. II je nutné doplnit a lépe formulovat provázanost jednotlivých kupních smluv, aby nedošlo k tomu, že investor provede pouze komerčně zajímavé objekty a objekty nekomerční povahy realizovat nebude.
- Čl. III je nejasný. Zmiňuje současně převod bezúplatný (což do jisté míry odporuje zákonu o obcích) a současně kupní cenu. Bezúplatný převod (tj. převod za cenu ve výši 0,- Kč) je dle judikatury obecných soudů darováním, v takovém případě by nemohlo platně dojít k uzavření kupních smluv. Je třeba zvolit, zdali se pozemky budou darovat nebo převádět za konkrétní, v místě a čase obvyklé kupní ceny a tomuto je třeba uzpůsobit i nabytí podzemních garáží od investora a vypořádání kupních cen.
- Věcná břemena: Ujednání opět zavání neurčitostí. Inženýrské sítě jsou nepochybně dnes známe, je možné je vymezit a proto nic nebrání je do přípravné smlouvy specifikovat, i při vědomí, že je to o dost pracnější, než stručný popis v čl. VI.
- Předkupní právo města: Myšlenka je určitě správná, naráží však na problém u novostaveb, kde absentuje vymezení kupní ceny pro zpětný převod. U novostaveb totiž nedochází k převodu mezi městem a investorem, převádí se pouze pozemky a investor tak nemůže ani při nejlepší vůli převést zpět městu novostavby za stejnou kupní cenu, za kterou je od města koupil.
- Čl. VII (Podmínky smlouvy): Ujednání týkající se smluvní pokuty v odst.1 tohoto článku je podle mého neurčité, není sjednáno kdo a komu má smluvní pokutu platit. Totéž platí i pro všechna další ujednání o smluvní pokutě. Jinak myšlenka smluvních sankcí především pro investora, je určitě vhodná, je však třeba konkretizovat situace a podmínky, za nichž právo na smluvní pokutu vzniká.
Totéž v podstatě platí i pro možnost odstoupení od smlouvy. Přípravná smlouva předpokládá uzavírání vícero kupních smluv, přičemž nespecifikuje od jaké smlouvy je možnost odstoupit. Řádně sjednané a vymezené právo města odstoupit od kupních smluv by mělo být základem pro zajištění možnosti obnovit původní právní stav při porušení závazků investora.
Tento článek dále upozorňuje na skutečnost, že určité části investičního záměru jsou v rozporu s platným územním plánem města. Tato skutečnost může být sama o sobě příčinou nevymahatelnosti smluvních pokut po investorevi, neboť jeho smluvní závazky nemusí být vůbec splnitelné
- Čl. VIII odst.2: Uvádí možnost podat žádost o vydání úz.rozhodnutí, stav. povolení (v pořádku) a realizovat stavby a kolaudovat je? Ujednání není příliš transparentní a odporuje ujednání předchozího článku, které se týká možnosti demolice staveb až na základě zvláštní dohody.
- Samostatnou kapitolou jsou regulační podmínky výstavby. Tyto dle mého vyžadují podrobnou konkretizaci a především vypuštění pojmů jako "doporučení, prověření" apod., neboť takové pojmy nejsou jednoznačnými podmínkami, k jejichž porušení by bylo možné vztáhnout nárok na vznik smluvních sankcí nebo event. náhrad škod. Regulační podmínky

je po jejich odladění třeba zakotvit jako přílohu a nedílnou součást smlouvy, podobně jako studií, která má být základem pro projektovou dokumentaci na revitalizaci kasáren.

Závěr:

Celkové pojetí smlouvy, jakož i jednotlivá smluvní ujednání je potřeba vesměs od základu dopracovat a odladit. V současném pojetí smlouva o budoucích kupních smlouvách nijak významně negarantuje postavení města a dává (oboustranně) reálnou šanci pro vznik řady komplikovaných sporů, vznikajících již při prvotním výkladu smlouvy.

Důležité je v tomto směru uvědomění, že podobné projekty předpokládají i po smluvní stránce přípravu v řádu měsíců a je obvyklé, že na obdobných smlouvách dlouhodobě pracuje i vícero právních kanceláří. Nejedná se totiž o jednoduchý převod staveb a pozemků do vlastnictví třetí osoby, ale o právně komplikované podchycení toho, aby na takto převáděných nemovitostech vzniklo to, co obě strany na počátku předpokládají a deklarují. Je tak běžné, že celý proces je realizován postupně několika kontrakty (počínaje např. memorandem či prohlášením o vzájemném porozumění, ve kterém se vymezí základní záměry a předpoklady spolupráce, přes smlouvu o budoucí smlouvě, jenž dále konkretizuje závazky stran až po "ostré" smlouvy, na jejichž základě dochází k realizaci dříve sjednaných závazků).

Je tedy otázkou, zdali význam zamýšlené investice nevyžaduje spíše shora naznačený přístup, který je sice o dost časově náročnější a finančně nákladnější, než postup doposud zvolený městem, na druhou stranu ale mnohem lépe zajišťuje závazky obou stran a předchází i možným sporům, které jsou v konečném důsledku nepochybně výrazně dražší, než náklady na právní a technické zabezpečení uvedeného postupu.