

510/799751/23/M/1

M/1 (70)

## Statutární město Ostrava

Prokešovo náměstí 8  
Ostrava  
729 30

V Ostravě dne 19.12.2023

### VĚC: VÝZVA K NÁPRAVĚ, ODSTRANĚNÍ VAD A POSKYTNUTÍ SOUČINNOSTI ŽÁDOST O INFORMACE

Vážení,

obracíme se na Vás v souvislosti s kupní smlouvou s předkupním právem a zákazem zcizení ze dne 18.3.2021, uzavřenou mezi Statutárním městem Ostrava, se sídlem Prokešovo náměstí 8, 729 30 Ostrava, IČO: (,,Město“), coby prodávajícím, a naší společností **Labadia max s.r.o.**, se sídlem Ostrava, IČO:

(,,Společnost“), coby Kupujícím, jejímž předmětem byla koupě pozemku parc. č. 361 zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Moravská Ostrava č.p. 143, jiná stavba, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (,,Nemovitost“ nebo podle kontextu jen „Pozemek“) ve znění pozdějších dodatků (,,Kupní smlouva“). Jak přímo vyplývá z Kupní smlouvy, účelem převodu Nemovitosti na Společnost byla, mimo jiné, realizace nové přístavby a rekonstrukce Nemovitosti v souladu se studií, která tvoří přílohu Kupní smlouvy (,,Studie“) (,,Rekonstrukce“).

Současně s uzavřením Kupní smlouvy uzavřela Společnost, coby nájemce a Město, coby pronajímatel, nájemní smlouvu, jejíž předmětem je pronájem pozemku sousedícího s Nemovitostí, a to pozemku parc. č. 362, zastavěná plocha a nádvoří, společný dvůr, Moravská Ostrava, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava (,,Nájemní smlouva“).

V návaznosti na proběhlá jednání a komunikaci se zástupci Města ve věci realizace Rekonstrukce se na Vás tímto obracíme v kontextu opakovaných vzájemných jednání, touto písemnou výzvou k řešení nastalé situace, kdy s ohledem na vady Nemovitosti a další skutečnosti mimo kontrolu Společnosti nelze realizovat projekt Rekonstrukce.

#### 1. NEMOVITOST MÁ VADY ZNEMOŽŇUJÍCÍ PROVEDENÍ REKONSTRUKCE

Město se Kupní smlouvou zavázalo dodat Společnosti Nemovitost ve stavu a s vlastnostmi nezbytnými pro naplnění účelu Kupní smlouvy, tedy pro účely realizace Rekonstrukce. Společnost se v tomto ohledu rovněž spoléhala na prohlášení Města dle čl. V. odst. 1 Kupní smlouvy, že na Nemovitosti nevážnou

žádné dluhy ani zástavní práva ani jiné právní povinnosti vůči třetím osobám vyjma těch výslovně uvedených v Kupní smlouvě.

Jak jsme Vás již informovali, Společnost při přípravě Rekonstrukce i přes výše uvedené zjistila, že Nemovitost má vady, které ve svém důsledku neumožňují naplnění účelu Kupní smlouvy. Jedná se zejména o níže popsané právní a faktické vady Nemovitosti, o kterých Společnost nebyla informována před uzavřením Kupní smlouvy a které Společnost nemohla zjistit ani při převzetí Nemovitosti.

#### **A) Klimatizační jednotky PM Family Trust bránící v Rekonstrukci**

Společnost nebyla před uzavřením Kupní smlouvy nikterak informována o právním a faktickém stavu Nemovitosti stran klimatizačních jednotek instalovaných – dle nám dostupných informací – ze strany PM Family Trust, svěřenský fond, IČO: („PM Family Trust“). První z klimatizačních jednotek je instalovaná přímo na střeše Nemovitosti (konkrétně na střeše přístavby objektu Restaurace Spolek). Další dvě klimatizační jednotky jsou instalovány a trvale umístěny nad střechou Nemovitosti – tyto jednotky jsou instalované na sousedním pozemku parc. č. 360, zastavěná plocha a nádvoří jehož součástí je stavba Moravská Ostrava č.p. 535, jiná stavba, v k.ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava („Stavba PM Family Trust“) a přesahují nad Nemovitost, resp. Pozemek (společně „Klimatizační jednotky“). Rozvody chladiva a napájecí kabeláže Klimatizačních jednotek navíc volně leží na střeše Nemovitosti. K tomu viz příložené fotografie Klimatizačních jednotek.

Klimatizační jednotky a jejich součásti a příslušenství tak objektivně brání nejen údržbě a opravě střechy Nemovitosti, ale znemožňují i realizaci samotné Rekonstrukce. Bez souhlasu PM Family Trust, coby vlastníka sousední Stavby PM Family Trust není možné realizovat záměr v intencích projektu Rekonstrukce ani Studie.

Město dosud Společnosti neposkytlo jakoukoliv smlouvu či jiné ujednání týkající instalace a umístění Klimatizačních jednotek ani jakoukoliv informaci o právním důvodu umístění Klimatizačních jednotek na střeše Nemovitosti. Společnost tak nadále nezná právní režim Klimatizačních jednotek, který determinuje další nakládání s Klimatizačními jednotkami a řešení nastalé situace.

#### **B) Stavba PM Family Trust zasahuje do Pozemku, resp. přesahuje přes něj**

Společnost si v rámci přípravy Rekonstrukce nechala zpracovat výškopisné a polohopisné zaměření odbornou firmou GAKO – Oblouk s.r.o. (viz příloha), ze kterého, mimo jiné, vyplývá, že část Stavby PM Family Trust zasahuje na Pozemek, resp. přesahuje nad Pozemek, a to minimálně v důsledku zateplení fasády Stavby PM Family Trust („Zateplení“), ke kterému došlo ještě před uzavřením Kupní smlouvy. Nelze rovněž vyloučit, že v důsledku této skutečnosti katastrální výměra Pozemku neodpovídá skutečnému stavu a je ve skutečnosti menší.

I tuto skutečnost považujeme za vadu Nemovitosti, která opět zásadně limituje Společnost v nakládání s Nemovitostí a její schopností realizovat Rekonstrukci.



Město si umístění Klimatizačních jednotek, jakož i přesahu Stavby PM Family Trust na Pozemek (minimálně v rozsahu Zateplení), muselo být vědomo, neboť přímo či nepřímo umožnilo instalaci Klimatizačních jednotek i provedení Zateplení, když strpělo a zřejmě i souhlasilo s provedením souvisejících prací, včetně například umístění lešení na střechu Nemovitosti pro účely provedení Zateplení. Město si proto muselo být vědomo uvedených právních a faktických vad, na které v rozporu s Kupní smlouvou nebyla Společnost upozorněna.

Veškeré výše uvedené vady považujeme za podstatné porušení Kupní smlouvy a tímto Vás žádáme o odstranění příslušných vad nejpozději do 31.1.2024. Pokud nebudou vady odstraněny ani v této lhůtě, vyhrazujeme si právo odstoupit od Kupní smlouvy, event. žádat slevu z kupní ceny.

## **2. MĚSTO NEPOSKYTLA SOUČINNOST V SOULADU S KUPNÍ SMLOUVOU**

Město se v Kupní smlouvě zavázalo poskytnout Společnosti veškerou potřebnou součinnost při Rekonstrukci. Součinnost poskytnutá městem Ostrava však evidentně není dostatečná.

Stavební úřad uložil Společnosti předložit souhlas PM Family Trust s Rekonstrukcí, která tento souhlas fakticky odmítá poskytnout, a navíc deklaruje snahu blokovat realizaci Rekonstrukce (!).

Možnosti získání souhlasu s Rekonstrukcí od PM Family Trust jsou ze strany Společnosti silně omezené, a to i s ohledem na absenci jakékoliv dokumentace týkající se Zateplení nebo Klimatizačních jednotek poskytnutí ze strany Města coby přechodzího vlastníka Nemovitosti. Město podle našeho názoru nečiní žádné skutečné kroky, kterými by napomohlo Společnosti při získávání předmětného souhlasu a přispělo úspěšné realizaci Rekonstrukce.

Společnost koná vše, co je v jejích silách, ale možnosti Společnosti při získání předmětného souhlasu jsou silně omezené, a to krom jiného i s ohledem na důvody neposkytnutí součinnosti ze strany PM Family Trust. Společnost proto není schopna efektivně ovlivnit, zda PM Family Trust předmětný souhlas udělí či nikoliv, resp. zda poskytne další nezbytnou součinnost. Je proto rovněž nepochybné, že nemožnost provést Rekonstrukci v důsledku neudělení souhlasu ze strany PM Family Trust, resp. absence takového souhlasu představuje vyšší moc ve smyslu čl. VI. odst. 13 Kupní smlouvy, tedy událost, která je mimo kontrolu Společnosti.

Uvážíme-li kroky Města předcházející uzavření Kupní smlouvy (strpění Zateplení a instalaci Klimatizačních jednotek) je účel Kupní smlouvy (tj. provedení Rekonstrukce) v přímém důsledku jednání Města v tuto chvíli nerealizovatelný.

S ohledem na shora uvedené proto ve smyslu § 1978 OZ tímto vyzýváme Město ke splnění své povinnosti poskytnout součinnost v souladu s Kupní smlouvou, a to především součinnost nutnou pro účely zajištění souhlasu PM Family Trust s Rekonstrukcí nejpozději do 31.1.2024. S ohledem na důvody odepření souhlasu PM Family Trust je zjevné, že právě aktivita Města je pro tyto účely klíčová.

V souladu s Kupní smlouvou Vás současně žádáme o bezodkladné:

- sdělení, kdy přesně došlo k instalaci Klimatizačních jednotek a provedení Zateplení;
- sdělení, zda mezi PF Family Trust a Městem probíhala nějaká jednání či komunikace ohledně instalace Klimatizačních jednotek na střechu Nemovitosti a/nebo provedené Zateplení; pokud ano, prosíme o poskytnutí dané komunikace či sdělení závěrů jednání;
- poskytnutí souhlasu uděleného Městem pro PF Family Trust s umístěním Klimatizačních jednotek a realizace Zateplení, případné relevantní smluvní dokumentace, pokud byla v této souvislosti uzavřena;
- sdělení, zda Město udělilo PF Family Trust souhlas s umístěním lešení na střechu Nemovitosti pro realizaci Zateplení a předložení takového souhlasu;

V případě, že nebude výše uvedené žádosti v souladu s Kupní smlouvou vyhověno, považujte tuto žádost za žádost o poskytnutí informace ve smyslu zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů.

\*\*\*\*\*

Uzavřením Kupní smlouvy a Nájemní smlouvy daly obě strany najevo záměr provést Rekonstrukci v souladu se Studii a tam uvedenými požadavky Města. Společnost doposud učinila všechny nezbytné kroky k realizaci projektu a nadále trvá její záměr provést Rekonstrukci, byť je zřejmé, že jsou zde skutečnosti mimo kontrolu Společnosti, které v současnosti neumožňují záměr realizovat.

S ohledem na informační a dokumentační deficit ohledně Klimatizačních jednotek a právních poměrů týkajících se majetku vlastněného ze strany PM Family Trust Společnost současně není schopna ani činit relevantní právní kroky, které by ji umožnily situaci efektivně a rychle vyřešit.

**Závěrem Vás proto tímto žádáme k poskytnutí veškeré součinnosti v souladu s uzavřenými smlouvami a zákonem, a především k většímu aktivnímu zapojení do jednání s PM Family Trust. Jen tak bude možné naplnit společný záměr – provedení Rekonstrukce v souladu s požadavky.**

**Věříme že i postoj Města k realizaci projektu Rekonstrukce je neměnný a současně proto věříme, že Město vyvine úsilí nezbytné ke zdárnému provedení Rekonstrukce a naplnění smluv.**

V úctě

---

Za Labadia max s.r.o.

Přílohy:

- Fotografie klimatizačních jednotek
- Výškopisné a polohopisné zaměření













Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/801648/23/MJ/

Sp. zn.:

Labadia max s.r.o.

Vyřizuje:

Telefon:

E-mail:

Datum: 20.12.2023

**Vyrozumění o prodloužení lhůty pro vyřízení žádosti o poskytnutí informace podle § 14 odst. 6 písm. d) zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů**

Statutární město Ostrava jako povinný subjekt (dále jen „povinný subjekt“) obdržel dne 19. 12. 2023, žádost o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“), ze strany žadatele Labadia max s.r.o., se sídlem

ve věci: VÝZVA K NÁPRAVĚ,  
ODSTRANĚNÍ VAD A POSKYTNUTÍ SOUČINNOSTI, ŽÁDOST O INFORMACI.

Vzhledem k tomu, že k vyřízení Vaší žádosti je nezbytné umožnit uplatnění práv osobám, které by mohly být podstatným způsobem dotčeny poskytnutím požadované informace, **prodlužuje povinný subjekt podle § 14 odst. 6 písm. d) zákona o svobodném přístupu k informacím lhůtu pro vyřízení žádosti o 10 dní, tj. do 12. 1. 2024.**

S pozdravem



Vaše značka:

Ze dne:

Labadia max s.r.o.

Č. j.: SMO/016127/24/MJ/

Sp. zn.:

Vyřizuje:

Telefon:

E-mail:

Datum: 11.01.2024

### Poskytnutí informací na základě žádosti

Vážený pane ,

Statutární město Ostrava jako povinný subjekt (dále jen „povinný subjekt“) obdržel dne 19. 12. 2023 č.j. SMO/799751/23/MJ/ , žádost o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o svobodném přístupu k informacím“), ze strany žadatele Labadia max s.r.o., se sídlem S

ve věci: VÝZVA  
K NÁPRAVĚ, ODSTRANĚNÍ VAD A POSKYTNUTÍ SOUČINNOSTI, ŽÁDOST  
O INFORMACI.

K vašim dotazům uvádíme:

- 1) *sdělení, kdy přesně došlo k instalaci Klimatizačních jednotek a provedení Zateplení;*  
požadované informace nám nejsou známy a ani dle zákona jimi nedisponujeme
- 2) *sdělení, zda mezi PF Family Trust a Městem probíhala nějaká jednání či komunikace ohledně instalace Klimatizačních jednotek na střeche Nemovitosti a/nebo provedené Zateplení; pokud ano, prosíme o poskytnutí dané komunikace či sdělení závěrů jednání;*  
neprobíhala žádná jednání
- 3) *poskytnutí souhlasu uděleného Městem pro PF Family Trust s umístěním Klimatizačních jednotek a realizace Zateplení, případné relevantní smluvní dokumentace, pokud byla v této souvislosti uzavřena;*  
nebyl poskytnut souhlas a nebyla uzavřena žádná smlouva





- 4) *sdělení, zda město udělilo PF Family Trust souhlas s umístěním lešení na střechu Nemovitosti pro realizaci Zateplení a předložení takového souhlasu;*

neudělilo.

S pozdravem

- Podepsáno elektronicky -