Statutární město Ostrava

k rukám

primátora
Ing. Tomáše Macury, MBA

náměstka primátora
Mgr. Radima Babince

Prokešovo náměstí 8
729 30 Ostrava

Ve Vyškově dne 10. března 2022

Věc:

Žádost Husuli s.r.o.

a) **nevyužití možnosti uplatnit nárok na smluvní pokutu, případně o snížení nebo prominutí smluvní pokuty**
případně
b) **o nevyužití práva na odstoupení od smlouvy**
a dále
c) **o obnovení jednání o smlouvě (úpravy stanovených termínů ve smlouvě)**

Vážený pane primátore, vážený pane náměstku,

na základě plné moci ze dne 8.3.2022 udělené mi obchodní společností Husuli s.r.o., se sídlem č.p. 138, 405 02 Bynovec, IČO: 03458202, DIČ: CZ03458202, vedené u Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp.zn. C 34706 jsem oprávněn jí zastupovat ve věci právních poměrů založených uzavřenou (mezi Statutárním městem Ostrava jako prodávajícím a Husuli s.r.o. jako kupujícím) **Kupní smlouvou s předkupním právem a zákazem zcizení** (ev. č. 0124/2018) ze dne15.1.2018, dále jen „Smlouva" a to včetně jejich změn (Dodatku č. 1 ze dne 7.10.2020, Dodatku č. 2 ze dne 14.10.2021 a Dodatku č. 3 ze dne 29.11.2021), a také ve věci změny „Smlouvy".

Klient mi sdělil, že v současné době je (podle názoru prodávajícího) v „prodlení" s plněním povinnosti, protože porušil povinnost vyplývající čl. I. bod 7 písm. b) „Smlouvy" (založené čl. 2 a čl. 3. Dodatku č. 2), neboť do 31.12.2021 obchodní společnost Husuli s.r.o. (jako kupující) nepodal žádost o vydání příslušného územního rozhodnutí, kterou se dle čl. I., bod 8 písmeno b) „Smlouvy" (ve znění Dodatku č. 2) rozumí podání *„úplné a řádné žádosti .... se všemi přílohami ... na základ které ... řízení bude moci být vedeno, aniž by bylo přerušeno a žadatel vyzván k odstranění nedostatků"*.

Cestou, podle e-mailového sdělení (ze dne 4. března 2022) Mgr. Josefa Zicha z Magistrátu města Ostravy, Odboru legislativního a právního, oddělení právního je *„v souladu s § 16 odst. 2 písm f) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), je možné se obracet s žádostí o projednání své záležitosti v orgánech města. V případě požadavku na projednání snížení nebo prominutí smluvní pokuty, případně požádat o nevyužití práva na odstoupení a případné úpravy stanovených termínů ve smlouvě*

[redacted], advokát
č. ČAK 2879
[redacted] advokátní koncipientka
[redacted] advokátní koncipientka
[redacted] spolupracující advokátka
[redacted], spolupracující advokát
[redacted] Ph.D., extérní konzultant

[redacted]
IČO: 66245290
ČSOB a.s., p. Vyškov č.ú.: [redacted]
ID datové schránky: uubgycc
tel/fax: [redacted]
e-mail: [redacted]

je důležité stanovit, co požadujete a dále danou věc dostatečně odůvodnit tak, aby na základě zdůvodnění bylo možné o této věci rozhodnout".

S ohledem na níže uvedené skutečnosti obchodní společnost Husuli s.r.o. žádá Statutární město Ostrava (jako smluvního partnera ze „Smlouvy") o:

a) **nevyužití možnosti uplatnit nárok na smluvní pokutu, případně o snížení nebo prominutí smluvní pokuty**
případně
b) **o nevyužití práva na odstoupení od smlouvy**
a dále
c) **o obnovení jednání o smlouvě (úpravy stanovených termínů ve smlouvě)**

Dovolím si Vás výslovně upozornit na primární **zájem klienta na smírném řešení daného sporu** a především na (podle mého názoru) **společný zájem** (jak Husuli s.r.o., tak i Statutárního města Pstrava) **na vybudování víceúčelové „Horolezecké haly"**, včetně dalších (s provozem souvisejících) zařízení, a tím **zlepšení uspokojování potřeb obyvatel Ostravy**, pokud jde o **rozvoj zdraví, vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.**

Na okraj mi dovolte ještě několik poznámek:

V dané věci se nemuselo jednat o „prodlení", které je/bylo způsobeno výlučně mám klientem (Husuli s.r.o.), ale na tomto **prodlení se podíle u samotný prodávající** (Statutární město Ostrava) **a dále nepředvídatelné skutečnosti**, které nešlo (dle mého názoru) rozumně předpokládat. K tomu se vyjadřuji níže a současně tím odůvodňuji žádost Husuli s.r.i. v rozsahu tak, jak jsem uvedl již v úvodu této žádosti.

Právě tyto skutečnosti (okolnosti) odhalily zásadní problém (zjištění), že **v daném případě je totiž možné na ujednání čl. I. bod 7 písm. b) „Smlouvy" a zejména pak čl. I., bod 8 písmeno b) „Smlouvy" nahlížet jako na:**

- dílem „neurčité" a
- dílem „nesrozumitelné"

čímž by bylo/je stiženo „zdánlivostí" ve smyslu ustanovení § 553 zák. č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník, v účinném znění (dále jen o.z.) a **vůbec by se k němu ve smyslu ust. § 554 o.z. „nepřihlíželo"** (tedy jako by vůbec nebylo sjednáno).

Pokud by bylo možné **překlenout výkladem onu nesrozumitelnost** (či neurčitost), pak si dovolím upozornit, že toto ujednání (čl. I., bod 8 písmeno b) „Smlouvy") je postaveno na neurčitém budoucím jednání a rozhodování správního orgánu (stavebního úřadu) a nelze dopředu postavit na jisto, jaké požadavky bude stavební úřad mít, protože vedle demonstrativního výčtu povinných náležitostí žádosti o vydán územního rozhodnutí, je ze zákona dána pravomoc stavebnímu úřadu klást si (vyžadovat) i další podklady pro vydání rozhodnutí, které ani nemohly mít smluvní strany na mysli a činit závislé rozhodnutí o uložení smluvní pokuty, či odstoupení od smlouvy na této podmínce je podle mého názoru ve zjevném rozporu s dobými mravy (není-li i v rozporu se zákonem a současně zjevně narušuje veřejný pořádek).

Podle názoru mého klienta podala Husuli s.r.o. v souladu se „Smlouvou" řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí a pokud jde o posouzení, co je/není „řádná" žádost, pak podle ust. § 557 o.z. platí: *„Připouští-li použitý výraz různý výklad, vyloží se v pochybnostech k tíži toho, kdo výrazu použil jako první"*. Z výše uvedeného je zřejmé, že výklad, který tomuto výrazu přikládá můj klient by měl být tím správným.

I kdyby však platilo, že žádost nebyla řádná, pak si dovolím poukázat na skutečnost, že na prodlení měl významný podíl i prodávající (Statutární město Ostrava) a podle § 1968 o.z. platí: „Dlužník, který svůj dluh řádně a včas neplní, je v prodlení. *Dlužník není za prodlení odpovědný, nemůže-li plnit v důsledku prodlení věřitele*", což znamená, že za toto prodlení není výlučně odpovědný můj klient Husuli s.r.o.

b) Klientovi nebylo ani dopředu známé, že musí být uzavřena:
- také Sml o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti (což způsobilo značné zdržení),
- nájemní smlouva na pozemky v majetku SMO, ve kterých povedou inženýrské sítě projektu HSK,
- společnost CONTERA má v tuto dobu již pronajaty některé pozemky, ve kterých povedou inženýrské sítě HSK.

Poznámka:
Se společností CONTERA začal klient sám jednat 3.1.2022, přičemž byl nucen řešit rozpor ve stanoviscích Policie ČR k dopravní obslužnosti stavby „Trojzubec x HSK"
Souhlas CONTERY a Policie ČR na koordinační situaci stavby klient obdržel dne 25.1.2022 a 1.2.2022 to přes podatelnu MMO předal Ing. Kateřina Lantiqua Alonso (pochybení bylo na straně Policie ČR).

K zásadnímu ovlivnění splnění termínů vyplývajících ze smlouvy vedly tedy všechny výše uvedené okolnosti, skutečnost, že z Vaší strany doposud nebyl dán souhlas vlastníka ve smyslu ustanovení § 184a stavebního zákona (včetně souhlasu společnosti CONTERA) a také velmi zdlouhavé povolování parkování pro HSK - od 25.5.2020 do 9.3.2021 - nová stanoviska dotčených orgánů státní správy a správců sítí a dle těchto stanovisek následné dopracování DÚR, včetně opakovaných (nepředpokládaných) požadavků SÚ MMO a konečně i pochybení Policie ČR a z toho plynoucí zdržení.

Vážený pane primátore, vážený pane náměstku,

v žádném případě se klient nechce vymlouvat na pochybení třetích osob, protože i on má na tomto stavu svůj podíl, stejně jako naprosto zásadní podíl mají dopady (následky) pandemie Covid 19, která ztížila projednávání věcí, prodloužila lhůty a leckdy (s ohledem na reálné omezení) i znemožnila získání potřebných podkladů pro územní rozhodnutí. Jen pro informaci (a dokreslení) Vám uvádím poznámky klienta právě k danému problému:
Žádost Husuli s.r.o. adresovala na ing. Plundera. Nevěděli jsme ale, že už na odboru nepracuje a žádosti se začala věnovat ing. Kateřina Lantiqua Alonso a po ní zase ing. Vodstrčil. Po intervenci zástupce Husuli s.r.o., co se s žádostí děje, bylo zjištěno, že bohužel s ohledem na Covid 19 a personální problémy nic, protože Ing. Vodstrčil odešel do karantény. Spis opět dostala ing. Kateřina Lantiqua Alonso a po karanténě opět ing. Vodstrčil. Rozumíme problému úřadu, kde se lidi střídají v důsledku prodělané nemoci, izolace, karantény, ale v kontextu řešení termínů to pro Husuli s.r.o. bylo ze strany úřadu velmi nepříznivé! V únoru 2023 společnost Husuli s.r.o. urgovala řešení a dolaďovala se SBS (takže samo Statutární město Ostrava vědělo o zpoždění), tak, aby materiál §184a a SBS šly do RM 1.3.2022. Bohužel se tak ale nestalo. Když jsem zjistil na internetu, že to RM neprošlo, šel jsem znovu na MMO a byl jse ujištěn Mgr Zichem, že to půjde do RM 8.3.2022, ale zablokovala to vedoucí legislativně právního odboru Mgr. Renata Kolková, MPA a je to tam doteď.

Právě s ohledem na výše uvedené, si Vás dovoluji požádat, aby **Statutární město Ostrava** (jako smluvní partner ze „Smlouvy"), **jako prodávající**:

a) **nevyužil možnosti uplatnit nárok na smluvní pokutu,**
a
b) pokud by tak již učinil, pak aby **rozhodl o snížení nebo prominutí smluvní pokuty**
dále aby
c) **nevyužil práva na odstoupení od smlouvy**
a konečně,
d) **obnovil jednání o smlouvě** (její změně), **tedy jednal o úpravě stanovených termínů ve smlouvě**, a to vzhledem k tomu, že fakticky došlo ke změně okolností tak podstatné, že tato změna založila v právech a povinnostech smluvních stran zvlášť hrubý nepoměr znevýhodněním kupujícího. Tím, že došlo k posunutí předcházejících milníků (termínů) ze „Smlouvy" na které navazovaly a navazují další milníky (termíny), které jsou zajištěny jak smluvní pokutou, tak i možností odstoupení od smlouvy a již nyní je zřejmé, že plnění ve smlouvu stanovených

Pokud jde o samotné důvody zdržení, pak (poskládáme-li data chronologicky) důvody zdržení vydání územního rozhodnutí pro Horolezeckou stěnu Karolina (HSK) vychází z následujícího skutkového stavu:

1. 11.10.2021 - byla podaná Žádost o vydáním rozhodnutí o umístění stavby
2. 27.10.2021 - podaná žádost byla doplněna o další doklady
3. 29.10.2021 - schůzka Ing. Král a Ing. Frydrych, kde bylo upřesněno, co je k podané žádosti ještě nutno doplnit
4. 03.11.2021 - přes datovou schránku byla na PIRS Ekoreal doručena Výzva k doplnění podané žádosti s termínem do 31.01.2022 a Usnesení o přerušení řízení do 31.01.2022
   Ing. Král od 1.12.2021 odchází na ÚMOb Mariánské hory a akci předává kolegyni v kanceláři ing. Martinákové
5. 13.12.2021 - Ing. Martinákové přes .zip a .pdf doplněnou DUR k poslední kontrole
6. 17.01.2022 - Ing. Král zasílá e-mailem informaci, co by chtěl v upravené dokumentaci ještě *„doladit"*
7. 24.01.2022 - na Ing. Krále zaslána přes datovou schránku žádost o prodloužení termínu k doplnění do 31. března 2022
8. 28.01.2022 - přes datovou schránku bylo na PIRS Ekoreal doručeno Usnesení o prodloužení termínu pro doplnění žádosti do 31.03.2022
9. 01.02.2022 - byla podána Žádost o povolení výjimky (špatný doklad-parkování pod OC Karolina)
10. 08.02.2022 - přes datovou schránku bylo na PIRS Ekoreal doručeno Oznámení o zahájení řízení o povolení výjimky
11. 09.02.2022 - Žádost o vydáním rozhodnutí o umístění stavby byla doplněna o opravenou projektovou dokumentaci
12. 21.02.2022 - přes datovou schránku bylo na PIRS Ekoreal doručeno Usnesení č. 5/2022 o zastavení řízení o povolení výjimky (špatný doklad)
13. 21.02.2022 - přes datovou schránku byla na Ing. Krále zaslána nová Žádost o povolení výjimky (s opraveným dokladem)
14. 24.02.2022 - přes datovou schránku bylo na PIRS Ekoreal doručeno Oznámení o zahájení řízení o povolení výjimky (s opraveným dokladem).

K (chybějící) žádosti o souhlas vlastníka (St. m. Ostrava) dle § 184a stavebního zákona

14. 02.12.2021 - na majetkový odbor - Ing. Plunder - byla podána Žádost o vydání souhlasu k umístění stavebního záměru na pozemcích Statutárního města Ostrava
15. 14.12.2021 - místo Ing. Plundera převzala žádost k vyřízení Ing. Kateřina Lantiqua Alonso, která e-mailem zaslala na PIRS Ekoreal požadavek, co je ještě potřeba k podané žádosti doplnit
16. 15.12.2021 - e-mailem zaslána Ing. Katřina Lentique Alonso část požadovaných dokladů k doplnění podané žádosti
17. 01.02.2022 - přes podatelnu MMO doplněny paní Ing. Kateřině Lantique Alonso zbývající požadované doklady k doplnění podané žádosti.

V současné době chybí klientovi souhlas vlastníka pozemku ve smyslu ustanovení § 184a Stavebního zákona, včetně SBS o služebnosti. Žádost o souhlas vlastníka dle ust. § 184a stavebního zákona byla již podána a opakovaně klient žádal o udělení takového souhlasu.

Je nutné upozornit na skutečnost, že klient (Husuli s.r.o.) po konzultaci u Vašeho zaměstnance (prodávajícího, tj St. m. Ostrava) Ing. Krále na odboru územního plánování a stavebního řádu dne 29.10.2021 doplnil DÚR (na základě jeho e-mailu z 29.10.2021), avšak (poměrně překvapivě) opětovně dne 17.1.2022 zasílá Ing. Král e-mailem <u>další požadavky na doplnění DÚR</u>, k nimž lze uvést:

a) Ing. Kateřina Lantiqua Alonso klientovi nesdělila, že pro souhlas MMO dle § 184a je potřeba také souhlas společnosti CONTERA Investment X., s.r.o.,

termínech je nemožné, jeví se mi jako spravedlivé, pokud se za těchto okolností kupující (Husuli s.r.o.) domáhá vůči prodávajícímu (Statutárnímu městu Ostrava) obnovení jednání o smlouvě.

To vše se navíc stalo za situace, kdy kupující (Husuli s.r.o.), prokázala, že změnu nemohla rozumně předpokládat ani ovlivnit a že skutečnost nastala až po uzavření smlouvy, anebo s(jak je uvedeno výše) se kupujícímu (Husuli s.r.o.), ale konečně i prodávajícímu (Statutární město Ostrava) stala známou až po uzavření „Smlouvy".

S ohledem na výše uvedené si Vás tedy dovoluji za Husuli s.r.o. požádat o postup tak, jak jsem uvedl výše a současně o zajištění udělení souhlasu (vlastníka) Statutárního města Ostrava ve smyslu § 184a stavebního zákona, bez něhož nelze v územním řízení pokračovat. Všem je nám jasné, že je extrémně těžká doba, kdy byla společnost (a v důsledku především ekonomika) zasažena nejprve všemi fatálními opatřeními (omezeními) v souvislosti s pandemií Covid 19, což vedlo ke značným prodlevám v dodávkách zboží a služeb, ale současně i k neúměrnému navýšení cen (a to zejména stavebních materiálů) a současná krize na Ukrajina krizi ještě prohlubuje. Proto je potřeba využít toho, že je zde společný zájem na vybudování sportovního centra (jehož návratnost je dlouhá a dokonce nejistá) a ze strany samosprávy je tento (případný) vstřícný krok (bez ohledu na důvody, které vedly ke zdržení) zcela legitimní a je v zájmu nejen Husuli s.r.o., ale i města Ostrava (a to nejen obyvatel Vašeho města, i dalších osob a rozhodně tato stavba zvýší prestiž města, jako je tomu například v Brně, v Ústí nad Labem a velmi brzo také v Praze, kde se právě buduje).

Děkuji za Vaše stanovisko a věřím i vstřícný přístup k Husuli s.r.o.

[redacted]

.....

za Husuli s.r.o.

[redacted], Ph.D.,

advokát

PLNÁ MOC

Obchodní společnost **Husuli s.r.o.**
se sídlem č.p. 138, 405 02 Bynovec
IČO: 03458202
DIČ: CZ03458202
vedená u Krajského soudu v Ústí nad Labem, sp.zn. C 34706

zmocňuje advokáta [redacted]
se sídlem AK ve Vyškově, Pivovarská 8, 682 01 Vyškov

k zastoupení

při všech právních jednáních se Statutárním městem Ostrava ve věci právních poměrů založených uzavřenou Kupní smlouvou s předkupním právem a zákazem zcizení (ev. č. 0124/2018), včetně případného změny smlouvy.

Klient bere na vědomí, že zmocněný advokát je ze zákona oprávněn nechat se zastoupit jiným advokátem nebo advokátním koncipientem, pokud jich ustanoví více, souhlasím, aby každý z nich jednal samostatně. Je mi známo, že podle smlouvy o poskytnutí právní pomoci náleží odměna za toto zastoupení spolu s náhradou hotových výloh a náhradou za ztrátu času cestou k soudu a zpět, jde-li o soud mimo obvod soudu v sídle zvoleného advokáta, a to v sazbách smluvních, pokud byly se mnou ujednány, jinak v sazbách mimosmluvních dle advokátního tarifu.

Bere na vědomí, že jsem povinen odměny i výlohy zaplatit kdykoliv mi budou vyúčtovány, společně a nerozdílně s těmi, kteří případně společně se mnou udělili zmocnění bez ohledu na to, byla-li náhrada nákladů řízení na odpůrci přisouzena či nikoliv. Beru rovněž na vědomí, že jsem povinen složit přiměřenou zálohu na odměny a výdaje právního zastoupení a při jejím nesložení může být tato plná moc ze strany zvoleného advokáta vypovězena.

Klient prohlašuje, že k dnešnímu dni jej v této věci nezastupuje třetí osoba, zejména pak jiný advokát.

Ve Vyškově, dne 8. března 2022

Klient: Husuli s.r.o.
Richard Litochleb
jednatel
[redacted]

ZMOCNĚNÍ DLE VÝŠE UVEDENÉ PLNÉ MOCI PŘIJÍMÁM:

[redacted]
advokát
v seznamu ČAK pod [redacted]

[redacted] advokát
č. ČAK 2879
[redacted] advokátní koncipientka
[redacted] advokátní koncipientka
[redacted] spolupracující advokátka
[redacted] spolupracující advokát
[redacted] externí konzultant

[redacted]
IČO: 66245290
ČSOB a.s., p. Vyškov č.ú.: [redacted]
ID datové schránky: uubgycc
tel/fax: [redacted]
e-mail: [redacted]