

## **Důvodová zpráva k:**

### **Prominutí dluhu a úroku z prodlení Společenství vlastníků Lermontova 1019/9, Praha 6**

ZMČ P6 přijalo dne 25.6.2020 usnesení č. 273/20, kterým byl schválen prodej pozemků parc. č. 1629/1 a parc. č. 1629/2 v k. ú. Bubeneč (dále jen „pozemky“) ve prospěch jednotlivých vlastníků jednotek v domě č. p. 1019 v k. ú. Bubeneč a částečně též ve prospěch Společenství vlastníků Lermontova 1019/9, Praha 6 (dále jen „společenství“).

O prodeji pozemků bylo se zástupci společenství jednáno již od konce roku 2017. Vydání konečného rozhodnutí ZMČ P6 o prodeji pozemků, tj. usnesení č. 273/20 ze dne 25.6.2020 předcházela složitý a dlouhodobý proces jednání se zástupci společenství o konkrétních podmínkách prodeje pozemků, resp. podobě jednotlivých kupních smluv. Ve věci prodeje pozemků bylo ZMČ P6 přijato několik usnesení, která byla postupně částečně revokována, přičemž konečné je již výše zmíněné usnesení č. 273/20 ze dne 25.6.2020. Původní jednání se zástupci společenství zahájila a vedla společnost SNEO, a.s., postupně proces prodeje převzal OSM a posléze se do dané věci zapojil též PO. Vzhledem ke skutečnosti, že na počátku ze strany MČ P6, resp. společnosti SNEO, a.s. nebyl proces prodeje veden dostatečně konstruktivně, tj. tak, aby k prodeji pozemků došlo v přiměřeném časovém horizontu, bylo se zástupci společenství za účelem dohodnutí dalšího postupu vyvoláno jednání. Dne 8.4.2019 tak proběhlo jednání mezi MČ P6 a zástupci společenství, kdy za MČ P6 byli přítomni dva členové Rady městské části Praha 6, přičemž výstupem z tohoto jednání byl mimo jiné příslib, že společenství od 1.1.2019 nebude za užívání pozemků účtováno žádné nájemné. Toto prohlášení bylo motivováno jednak onou shora uvedenou skutečností, tedy určitými zdrženými procesy převodu pozemků na společenství, které dostaly společenství do situace, kdy mělo platit nájemné po delší, než původně předpokládanou dobu a dále předpokladem uzavření kupních smluv nejpozději do konce roku 2019.

V návaznosti na shora uvedené jednání ve věci prodeje pozemků přijalo dne 26.4.2019 ZMČ P6 usnesení č. 61/19, na jehož základě měly být uzavřeny jednotlivé kupní smlouvy. Návrhy kupních smluv zpracované společností SNEO, a.s. a již odsouhlasené členy společenství, byly postoupeny ke kontrole PO. Vedoucí právního odboru však shledal v návrzích kupních smluv nedostatky, v jejichž důsledku nebylo ze strany MČ P6 možné kupní smlouvy uzavřít. Posléze došlo k dalšímu procesu vyjednávání, který vyústil ve vydání dalšího, již konečného, rozhodnutí o prodeji pozemků, a to již v úvodu zmiňovaného usnesení ZMČ P6 č. 273/20 ze dne 25.6.2020. Přestože se na přípravě návrhu tohoto usnesení v podobě připomínek podíleli samotní zástupci společenství, což jim bylo ze strany MČ P6 nestandardně a s ohledem na dosavadní průběh procesu prodeje pozemků umožněno, společenství následně vneslo celou řadu víceméně nedůvodných připomínek k návrhům kupních smluv. Proces prodeje pozemků se tak dále prodloužil o další období, jehož příčinou však tentokrát bylo výlučně jednání či nečinnost zástupců společenství. K uzavření kupních smluv tak došlo až v prosinci roku 2021, vklad vlastnického práva byl proveden ke dni 25.1.2022. K uvedenému datu eviduje správce – společnost SNEO, a. s. za pronájem pozemků dluh v celkové výši 327 763,53 Kč. Dlužné nájemné za období od 1/2019 - 12/2021 činí částku 292 192 Kč, úrok z prodlení byl vyčíslen na částku 28 972,53 Kč a dále je evidována neuhrazená poměrná část nájemného za rok 2022 ve výši 6.599 Kč.

Vzhledem ke skutečnosti, že průtahy v procesu prodeje pozemků byly od druhé poloviny roku 2019, tj. od okamžiku příslibu o neplacení nájemného, způsobeny především v důsledku jednání, či naopak nečinnosti společenství, byla ze strany MČ P6 podána žaloba

*o zaplacení výše uvedené dlužné částky. Soudní spor byl následně předán externímu MČ P6 dlouhodobě zastupujícímu právnímu zástupci [REDAKCE] který v návaznosti na okolnosti daného případu považuje výsledek sporu za nejistý a s ohledem i na určitý morální aspekt celé věci a doporučil zvážit zpětvzetí žaloby.*

*Předmětná pohledávka včetně příslušenství vznikla v důsledku prodlev a průtahů (obou stran sporu) s uzavřením kupní smlouvy, tj. pohledávka (nebýt oboustranných průtahů) by při očekávatelném a pravidelném běhu věcí (jako v případě uzavírání jiných obdobných kupních smluv, kde nejsou průtahy a neshody) vůbec nevznikla. V případě řádného a včasného uzavření kupní smlouvy dochází ke splnutí vlastníka a nájemce v jednu osobu tj. faktickému zániku nájemní smlouvy. Dané samo osobě oslabuje oprávněnost a legitimitu uplatněného nároku ze strany MČ P6 vůči společenství vlastníků. Jeví se tak jako žádoucí a spravedlivé předmětnou pohledávku včetně příslušenství prominout.*

*V návaznosti na shora uvedené skutečnosti doporučuje předkladatel RMČ Praha 6 a následně ZMČ Praha 6 schválit prominutí dluhu na nájemném včetně příslušenství z nájemní smlouvy č. SÚ 87/2013 ve znění pozdějších dodatků za Společenstvím vlastníků Lermontova 1019/9, Praha 6 v celkové výši 298 791 Kč bez příslušenství (tj. 327 763,53 Kč včetně příslušenství).*

*Zpracovatel výslovně prohlašuje, že veškeré údaje a informace v návrhu usnesení, včetně důvodové zprávy a příloh jsou pravdivé a odpovídají skutečnosti.*

*Rovněž výslovně prohlašuje, že neopomenul uvést žádný údaj nebo informaci, které by obsah návrhu podstatně změnily, pokud by byly uvedeny.*

*Datum: 23.11.2022*

*Zpracoval: Mgr. František Červenka, vedoucí majetkoprávního oddělení OSM  
Ing. Gabriela Lacinová, vedoucí OSM*