



STATUTÁRNÍ MĚSTO LIBEREC

6. zasedání zastupitelstva města dne: 30. 6. 2011

Bod pořadu jednání:

IMOBILIEN AG, s.r.o.

Zpracoval: Lukáš Pleticha, Ing. Martin Kulhánek

odbor, oddělení: advokát

telefon: 48 524

Schválil: vedoucí oddělení

vedoucí odboru

Projednáno: 12.5.2011

Poznámka:

Předkládá:

Martina Rosenbergová v.r.

primátorka Statutárního města Liberec

Lukáš Martin v.r., náměstek primátorky

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města po projednání

s c h v a l u j e

postup Statutárního města Liberec dle varianty I. důvodové zprávy

a u k l á d á

náměstkovi primátora Lukáši Martinovi a starostovi městského obvodu Vratislavice nad Nisou Lukáši Pohankovi dále jednat o narovnání vztahů, až bude známo rozhodnutí krajského

úřadu LK ve věci územního rozhodnutí na výstavbu na pozemku č. 2055/1 v k.ú. Vratislavice nad Nisou

Důvodová zpráva

Dne 12.5. 2011 se uskutečnilo společné jednání představitelů Statutárního města Liberec (Lukáš Martin, Bc. Jiří Šolc), zástupců městského obvodu Vratislavice nad Nisou (Lukáš Pohanka, David Doležal, Vladimír Braun), Mgr. Jan Audy za právní odd. MML, dále Ing. Martin Kulhánek a Mgr. Jan Mlynářčík za stranu IMOBILIEN AG a zároveň Bytové družstvo IMOBILIEN AG Sladovnická (oboje dále zkráceně IMOBILIEN).

Strana IMOBILIEN deklarovala, že je připravena pozemky SML vrátit. Již k tomu učinila kroky, když SML doručila ze strany Bytového družstva IMOBILIEN Sladovnická podepsané souhlasné prohlášení o zániku vlastnického práva bytového družstva a obnovení vlastnického práva SML. Teoreticky stačí, aby primátorka za stranu SML toto prohlášení podepsala a po doručení katastrálnímu úřadu bude obnoveno vlastnické právo zpět SML. Ovšem pak tímto krokem SML fakticky uzná odstoupení a zánik kupní smlouvy ze strany IMOBILIEN a následně bude povinno vrátit zaplacenou část kupní ceny ve výši 22 694 500 Kč, zpět IMOBILIEN.

Toto řešení je sice vítané pro stranu IMOBILIEN, občany Vratislavic, kteří protestují však

Pro porozumění postojům strany IMOBILIEN je potřeba zmínit, že když se v roce 2006 účastnila výběrového řízení, konstruovala nabídkovou cenu s ohledem na investiční záměr bytové výstavby v bytových domech s větším počtem bytů. Je pro ni proto ekonomicky nepříjemné změnit projekt např. na rodinné domky a dodržet přitom sjednanou kupní cenu. Jelikož se jedná o nezainvestované pozemky, již samotná příprava území a vybudování inženýrských sítí bude představovat investici řádově v desítkách milionů Kč. To je ovšem rentabilní pouze v případě, že následná výstavba bude ve větším rozsahu a i ekonomicky náležitě výtěžná.

Zároveň za stávající situace, kdy IMOBILIEN investovalo finanční prostředky v řádech milionů do projektové přípravy záměru v intencích výběrového řízení na investiční záměr a platného územního plánu, a stále nemá územní rozhodnutí v právní moci v důsledku rozhodování orgánů státní správy, je pro ně nepříjemné pokračovat ve splácení kupní ceny, když není jisté, zda vůbec budou moci záměr v zamýšleném a kalkulovaném rozsahu realizovat.

Pan Vladimír Braun, jakož i zástupci obč. sdruž. Nová Ruda, o.s. namítají, že nynější projekt investora neodpovídá původním studiím zpracovaným magistrátem a i proti dokumentaci předložené ve výběrovém řízení na investora počítá s intenzivnější zástavbou. To byl prý i mimo jiné důvod, proč doposud nemají územní rozhodnutí v právní moci.

Po jednání, kdy si strany vzájemně vyjasňovaly postoje, očekávání a možné hranice, kam až lze ustoupit, se strany dohodly na následujících třech možných variantách.

I. Varianta

Strany vyčkají, jak rozhodne Krajský úřad Libereckého kraje ve věci odvolání proti územnímu rozhodnutí na obytný soubor Sladovnická a jak své rozhodnutí odůvodní. Podle výsledku následně proběhnou další jednání a odvinou se následné kroky. Lze nastínit, že v případě, že krajský úřad vydané územní rozhodnutí zruší z důvodů, že plánovaná výstavba neodpovídá schválenému územnímu plánu, bude potvrzeno, že SML nepochybil a důvody leží na straně investora, který nedodržel

regulaci danou územním plánem. V případě, že Krajský úřad LK vydané územní rozhodnutí zruší z jiných důvodů, ačkoliv je záměr investora v souladu s platným územním plánem, bude to spíše nasvědčovat, že smluvní strana IMOBILIEN AG má právně a fakticky nezastavitelné pozemky - sice bez zavinění SML, ale přesto SML prodalo IMOBILIEN pozemky právně nezastavitelné. To bude i svědčit pro důvody k odstoupení od kupní smlouvy ze strany IMOBILIEN.

Tato varianta znamená odsunutí rozhodnutí patrně do druhého pololetí letošního roku, kdy bude záležitost s územním rozhodnutím vyjasněna. Zároveň je navrhováno, aby smluvní strany v mezidobí vůči sobě vzájemně nečinily další právní kroky vedoucí k soudnímu řešení, nebo neuplatňovaly sankce z prodlení či neplnění smluvních povinností.

Tuto variantu preferují všechny strany účastné jednání, nicméně vše bude záviset na Krajském úřadu LK ve věci územního rozhodnutí na výstavbu na pozemku č. 2055/1 v k. ú. Vratislavice nad Nisou. IMOBILIEN AG proto trvá na důvodech, pro něž bylo odstoupeno od kupní smlouvy a trvajících povinností SML vrátit zaplacenou kupní cenu, včetně úroků z prodlení a náhradou škody. Tato varianta však nezaručuje IMOBILIEN AG nebo Bytovému družstvu IMOBILIEN Sladovnická realizaci záměru investorů, zejména pokud pan Vladimír Braun a sdružení občanů Vratislavice nad Nisou prý zvažují další „právní“ kroky proti rozhodnutí Krajského úřadu LK, kterým by bylo investorům vyhověno. Z tohoto důvodu nelze realizovat investiční záměr v termínech, jak byly původně dohodnuty. IMOBILIEN AG předložil návrhy dodatků, které však byly zamítnuty, aniž by o nich bylo jednáno.

II. Varianta

Strana IMOBILIEN AG vrátí městu pozemky a SML vrátí dosud uhrazenou kupní cenu. Z hlediska zájmu místních občanů, kteří proti výstavbě protestují, se sice jedná o optimální variantu, předejde i případným soudním sporům a lze říci, že za situace, kdy na podobě využití území není společenský konsenzus, se jedná o ideální řešení. Avšak tato varianta předpokládá mimořádný kapitálový výdaj a výrazně zatíží hospodaření SML i městského obvodu Vratislavice nad Nisou.

Ze strany některých zástupců městského obvodu Vratislavice je sice navrhováno, že by situaci bylo možné řešit např. přijetím účelového úvěru, který by nyní pokryl částku odpovídající zaplacené kupní ceně, která se bude vracet, a SML následně odpovídající částku získá dalším prodejem na jiný co se týče rozsahu zástavby umírněnější investiční záměr. Ovšem v těchto úvahách je potřeba vzít v potaz velmi nejistý časový průběh, který by byl spíše delší - v řádu měsíců až let. Vysoutěžení bankovního úvěru, vykomunikování nového přijatelného využití území s občany z místa, výběrové řízení na nového nebo nové investory, popř. rozparcelování pozemku na menší pozemky pro menší investory, schvalování kupujících v orgánech města, řešení výstavby inženýrských sítí v území... to je proces, který by trval řadu měsíců či spíše let. Naproti tomu úroky z úvěru na vypořádání bude nutné dříve či později hradit od následujícího měsíce po čerpání úvěru na vrácení kupní ceny.

Varianta je proto finančně velmi riskantní, pro město s nejvyšší pravděpodobností prodělečná a nelze ji zastupitelům v tuto chvíli doporučit.

III. Varianta

Akceptování dodatků předložených stranou IMOBILIEN, změna podmínek splátek kupní ceny a prodloužení termínů výstavby do r. 2015. Tato varianta je pro změnu optimální pro stranu IMOBILIEN.

Ovšem podmínky v dodatcích kupní smlouvy se nejeví pro SML výhodné. Rovněž je potřeba zmínit, že následné měnění podmínek, které zásadně mění podmínky původní soutěže ve prospěch kupujícího, které pozici města oslabují, může zavdat příčinu k dalším sporům ať již v rovině politické, nebo třeba s někdejšími neúspěšnými uchazeči. Proto ani tato varianta není zástupci SML doporučována.

S ohledem na protichůdnost stanovisek a i prvek nejistoty daný rozhodováním krajského úřadu se proto strany jednání shodly, že za dané situace se jeví jako rozumné vyčkat rozhodnutí krajského úřadu, do té doby vůči sobě nečinít právní kroky a následně dle výsledku a odůvodnění dále jednat.

Proto je předkladatelem preferovaná a zastupitelstvu SML ke schválení předkládaná varianta je varianta č. I.