

<b>MĚSTO TRUTNOV – MĚSTSKÝ ÚŘAD</b>				
<b>NÁVRH NA USNESENÍ</b>				
Datum projednání v PV	27.11.2017	Odbor rozvoje města	Zpracoval	Mgr. Marek Hlíza
Datum projednání v RM	04.12.2017			Mgr. Leoš Křemenský
Datum projednání v ZM	11.12.2017		Předkládá	Ing. Hana Horynová
Název materiálu	<b>Plánovací smlouva – Červený kopec</b>			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení	ZM 2008-124/2			
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje níže uvedené usnesení.			
Návrh na usnesení RM	Rada města Trutnova doporučuje Zastupitelstvu města Trutnova 01.01 souhlasit s uzavřením dohody o narovnání a novaci a zástavní smlouvy se společností Ingservis, s. r. o., Vodní 177, 541 01 Trutnov, IČ: 252 85 033, dle předloženého návrhu.			
Návrh na usnesení ZM	<b>Zastupitelstvo města Trutnova souhlasí 01.01 s uzavřením dohody o narovnání a novaci a zástavní smlouvy se společností Ingservis, s. r. o., Vodní 177, 541 01 Trutnov, IČ: 252 85 033, dle předloženého návrhu.</b>			
Důvodová zpráva: viz. Níže				
Přílohy: 1x Stanovisko Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže č. ÚOHS-D0696/2016/VP-49338/2016/420/ESI 1x Analýza pro posouzení budoucí transakce města Trutnova z hlediska veřejné podpory 1x Dohoda o narovnání a novaci mezi městem Trutnov a společností INGSERVIS, s. r. o., včetně příloh č.1 - katastrální mapa s vyznačením dotčených nemovitostí č.2 - znalecký posudek č. 7101/30/2016 ze dne 15.8.2016 vypracovaný znalcem Jiřím Danielisem, č.3 - dodatek č.1 ke znaleckému posudku č. 7101/30/2016 ze dne 05.06.2017 vypracovaný znalcem Jiřím Danielisem č.4 - harmonogram výstavby bytových domů a infrastruktury č.5 - geometrický plán č. 4544-490/2017 č.6 - situace záměru „Bytové domy Červený Kopec Trutnov“ a záměru „Infrastruktura Červený Kopec – II. etapa“ č.7 - výkaz výměr zpracovaný Ing. Lenkou Kasperovou č.8 – komunikace pro pěší Trutnov – Červený kopec 1x Zástavní smlouva 1x znalecký posudek č. 7048/82/2015 ze dne 31.08.2015 vypracovaný znalcem Jiřím Danielisem 1x Plánovací smlouva (včetně příloh)				
Kontrola materiálu právníkem			<i>viz parafa</i>	
Datum: 29.11.2017			Podpis vedoucího odboru	

Město Trutnov a společnost Ingservis, s. r. o., uzavřeli v návaznosti na usnesení Zastupitelstva města Trutnova č. 2008-124/2 ze dne 28.4.2008 plánovací smlouvu dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Předmětem smlouvy bylo zajištění financování a realizace veřejné infrastruktury (komunikace, chodníky, veřejné osvětlení, inženýrské sítě, veřejná zeleň) pro záměr „Bytové domy Červený kopec Trutnov“. Uvedená infrastruktura měla sloužit pro 12 bytových domů (191 bytových jednotek) a pro 31 rodinných domů v části města Trutnov - Střední Předměstí na Červeném kopci.

V návaznosti na uzavřenou plánovací smlouvu zajistilo město Trutnov realizaci části veřejné infrastruktury (komunikace v ulici Kiesewettrova včetně veřejného osvětlení). Na straně developerské společnosti Ingservis, s. r. o., pak v rámci závazku vyplývajícího z plánovací smlouvy došlo k zajištění výstavby 3 bytových domů (čtvrtý se v současnosti realizuje) s potřebnou technickou a dopravní infrastrukturou (chodníky, odstavná stání, sadové úpravy, inženýrské sítě).

Celá infrastruktura ze strany města i ze strany společnosti Ingservis, s. r. o., měla být provedena do poloviny roku 2012. V důsledku světové ekonomické realitní krize toto nebylo naplněno. Město by teoreticky mohlo po společnosti Ingservis, s. r. o., uplatňovat sankci za nedodržení termínů až ve výši 5.503 tis. Kč. Světová ekonomická krize představuje překážku, tedy okolnost vylučující odpovědnost společnosti INGSERVIS, s. r. o., za škodu ve smyslu § 374 Obchodního zákoníku, kterým se předmětná smlouva řídí. Jelikož důsledky světové ekonomické krize nebyly promítnuty do samotné smlouvy a nedošlo k posunutí realizace termínu provedení infrastruktury, byly formálně naplněny důvody pro uplatnění smluvní sankce, když ve smluvně sjednaných termínech nebyla provedena ze strany společnosti INGSERVIS, s. r. o., infrastruktura v celém sjednaném rozsahu. Sice nastaly okolnosti vylučující odpovědnost za škodu, tyto okolnosti však dle ustanovení § 300 Obchodního zákoníku nemají vliv na povinnost platit smluvní pokutu. Na druhou stranu dle § 301 Obchodního zákoníku může soud nepřiměřeně vysokou smluvní pokutu snížit s přihlédnutím k hodnotě a významu zajišťované povinnosti, a to až do výše škody vzniklé do doby soudního rozhodnutí porušením smluvní povinnosti, na kterou se vztahuje smluvní pokuta. Soud by jistě přihlížel i ke skutečnosti, že město Trutnov samo neprovedlo své závazky. Zmíněné snížení smluvní pokuty je v případě nedodržení povinnosti v důsledku světové ekonomické krize vysoce pravděpodobné. Uvedená smluvní pokuta je sice dle Obchodního zákoníku promlčena, není však promlčena, pokud by se na ni nahlíželo jako na nedovolenou veřejnou podporu, ke které však podle přiložené Analýzy z hlediska veřejné podpory nedochází.

Úřad pro ochranu hospodářské soutěže doporučuje věc řešit z hlediska principu soukromého investora. Dle tohoto principu soukromému podniku nevznikne žádná výhoda, pokud veřejný orgán provede transakci tržně za účelem maximalizace zisku s vidinou návratnosti investice, popřípadě minimalizace ztrát a rizik. Tedy stejně a za stejných podmínek, jako by ji uskutečnil srovnatelný soukromý investor sledující výhradně ekonomické zájmy. V takovém případě se o veřejnou podporu nejedná a není třeba aplikovat žádné navazující oznamovací nebo schvalovací procedury s Evropskou komisí.

Uvedený princip "soukromého investora" vyjadřuje chování veřejného sektoru tak, že jeho chování bude stejně racionální jako chování sektoru soukromého. Jde o princip potvrzený rozhodovací praxí Evropské komise a Evropského soudního dvora, který je vykládán v tom smyslu, že konkrétní podpůrné opatření není možno považovat za veřejnou podporu, pokud respektuje princip soukromého investora. Tzn., že se posuzuje, zda by konkrétní podpůrné opatření provedl soukromý investor pro minimalizaci budoucích nákladů či maximalizaci zisku.

Zamezení poskytnutí výhody ze strany města Trutnova lze rovněž zajistit tak, že při vzájemném protiplnění ve vztahu k žadateli nebude město Trutnov za pozemky a vybudovanou infrastrukturu platit cenu vyšší než je cena tržní (stanovení cen by mělo být doloženo znaleckým posudkem), resp. město Trutnov získá infrastrukturu za zvýhodněných podmínek v porovnání s celkovými investicemi, které v rámci projektu vynaložilo. Podrobný rozbor je uveden v příloze Analýza.

Z toho důvodu se navrhuje uzavřít navrženou dohodu o narovnání a novaci.

Uzavření této dohody nabízí úpravu vztahů a právní závazky na nabytí majetku, který by pokryl městu Trutnovu doposud vložené prostředky. Město od společnosti Ingservis, s. r. o., získá pozemky tvořící veřejné prostranství za 1 Kč za m<sup>2</sup>, vyjma komunikace v ulici Mühlbergerova, kterou získá za 50 % její hodnoty určené soudním znalcem. Z předložené Analýzy vyplývá, že tato varianta je pro město ekonomicky výhodná, dokonce je i výhodnější než původně sjednaná smlouva, a to i přesto, že společnost Ingservis, s. r. o., nepřistoupila na všechny městem Trutnovem navržené podmínky (nově vybudovanou komunikaci v ulici Mühlbergerova je ochotna převést na město za 50 % její hodnoty určené soudním znalcem namísto městem navržených 30 %). Navržená dohoda umožňuje městu daleko více ovlivňovat způsob provádění veřejné infrastruktury.

Dle původní Plánovací smlouvy měl činit rozdíl mezi vkladem města Trutnova do projektu společnosti Ingservis, s. r. o., a příjmy města od této společnosti částku ve výši 505 tis. Kč ve prospěch města Trutnova. Dle Dohody o narovnání a novaci má činit rozdíl mezi vkladem města Trutnova do projektu společnosti Ingservis, s. r. o., a příjmy města od této společnosti 9 726 tis. Kč ve prospěch města Trutnova.