

Příloha č. 1 k bodu č. 3. 1. důvodové zprávy

Rada města Olomouce
Horní náměstí 583
779 11 Olomouc

V Olomouci 5.9.2022

Přichystalova 113/71b
779 00 Olomouc

Věc: Žádost o obnovení darovací smlouvy a předání infrastruktury městu Olomouc.

Jedná se o vybudované a zkolaudované inženýrské sítě a komunikace pro 9RD na ul. Reaganova.

V minulém dopise ze dne 25.7.2022, kde bylo popsáno neoprávněné odstoupení od smlouvy jsem Vás žádal o obnovení budoucí darovací smlouvy a zároveň jsem požádal o dokončení předávacího řízení pro dokončení vybudované infrastruktury a předat městu. Po nějaké době se nám ozval pan Horáček z města, který vše vysvětlil a má s námi dokončit předání celé této vybudované a již několik let využívané (zkolaudované) infrastruktury. Jsme s ním v kontaktu a po dodání dokladu k veřejné osvětlení zahájí kolaudaci a následně konečné předání. Toto jednání mělo přijít již před lety, kdy jsme psali žádosti k tomuto předání městu. Žádám Vás tímto znovu o obnovení budoucí darovací smlouvy, aby byla k předání k dispozici a zároveň i o předání celé infrastruktury městu Olomouc.

Díky za kladné vyřízení.

S pozdravem

Statutární město Olomouc

Doručeno: 05.09.2022

SMOL/242572/2022

listy:1 přílohy:

druh:



smls8620bc47

V Olomouci dne 25.7.2022

Přichystalova 113/71b
779 00 Olomouc

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC – odbor majetkoprávní
spisová značka: SMO1/Maj/22/5359/2009/Hoa/Hrb
Hynaisova 34/10, 779 11 Olomouc

Věc: Odvolání vůči rozhodnutí Zastupitelstva města Olomouce ze dne 6.1.2022.

Dne 25.10.2021 jsem zaslal Statutárnímu městu Olomouc nesouhlas s „Výzvou k uhrazení náhrady za bezesmluvní užívání části pozemku na par.č. 724/25 ostatní plocha v k.ú, Hodolany, obec Olomouc.“, viz níže:

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC – odbor majetkoprávní
spisová značka: SMO1/Maj/22/5359/2009/Hoa/Hrb
vyřizuješ

„Odpověď na „Výzvu k uhrazení náhrady za bezesmluvní užívání části pozemku na par.č. 724/25 ostatní plocha v k.ú, Hodolany, obec Olomouc.“

„Nesouhlas s „Výzvou k uhrazení náhrady za bezesmluvní užívání části pozemku na par.č. 724/25 ostatní plocha v k.ú, Hodolany, obec Olomouc.“

Vzhledem tomu, že na daném pozemku par.č. 724/25 a dalších přilehlých pozemcích jsme ukončili veškeré práce již před více jak třemi lety a od té doby jsme na zmíněné pozemky již nevstoupili, nemůžeme souhlasit s touto úhradou.

Vámi vyznačené období od 1.2.2021 do 31.8.2021 byla část pozemku par.č. 724/25 užívána vlastníky 9 RD a pozemků sousedících s tímto pozemkem.

Na základě kolaudačního souhlasu ze dne 27.3.2013 byly práce dle Smlouvy o budoucí darovací smlouvě provedeny a zkolaudovány. Jednotlivé body uvedené v odstoupení od této smlouvy ze strany města vyplývají, dle našeho názoru, zřejmě z nějakého omylu či nedostatečném povědomí ohledně určitých věcí s touto smlouvou spojených. Ty hodláme doložit na vyžádaném jednání jež bylo městem potvrzeno na 19.10.2021.

Na jednání za účasti zástupců města a Moravské vodárenské bylo konstatováno, že Moravská vodárenská vyzve vlastníky pozemků a na nich stojících RD k součinnosti (zatím se tak nestalo, nicméně Moravská vodárenská potvrdila emailem že o tom ví a současně v uvedeném emailu konstatovala , že již byly ze strany vlastníků provedeny, či zahájeny , práce na osazení či výměnu podružných vodoměrů za vodoměry fakturační a tedy jde o pokrok k dořešení situace tak, aby mohlo dojít k převzetí řádu s přípojkami Moravskou vodárenskou k provozování.

Proto Vás žádám o přehodnocení této výzvy k úhradě, aby mohlo dojít k úspěšnému dořešení celé akce.

Vzhledem k tomu, že město můj nesouhlas neuznalo a trvá na úhradě, dle mého názoru neodůvodněné platby, podávám znovu toto odvolání s vysvětlením.

Části tohoto dopisu jsou přiloženy tyto doklady a celkové odůvodnění odvolání:

Územní souhlas plynu, kde se píše: „Stavba povolovaná na základě tohoto územního souhlasu již neodpovídá oznámení o užívání ani kolaudačnímu souhlasu

Kolaudační souhlas vodovodu a kanalizace, kde se píše: „Na základě uvedeného lze konstatovat, že byly dodrženy obecné požadavky na výstavbu. V rámci řízení v souladu s doloženými doklady nebyly zjištěny závady bránící bezpečnému užívání stavby ani nebyl zjištěn rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů“.

Kolaudační souhlas komunikace a zpevněných ploch, kde se píše: „Při závěrečné kontrolní prohlídce konané dne 19.1.2016, byly zjištěny závady bránící bezpečnému užívání stavby, ani nebyl zjištěn rozpor se závaznými stanovisky dotčených orgánů. Kolaudační souhlas je dokladem o povoleném účelu užívání stavby“.

Stavební povolení k provedení IS a komunikace pro 9 RD, vodovodní řad a kanalizaci, kde se píše: „Přípojky vodovodu a kanalizace k navrhovaným RD, uliční vpusti, dešťové přípojky, podélná drenáž, zásak dešťových vod z RD nejsou předmětem tohoto vodoprávního řízení.

Pokud MAGIETRÁT MĚSTA OLOMOUCE – ODBOR STAVEBNÍ státní správy na úseku pozemních komunikací a ODBOR ŽIVOTNÍHO PROSRŘEDÍ oddělení vodního hospodářství vydalo kolaudační souhlasy, musí být všechny doklady v držení města už od posledního kolaudačního souhlasu vydaném dne 3.2.2016. Od této doby se snažíme o předání městu, ale skrze údajné nedodané doklady a požadavek vodáren, který není součástí stavebního povolení, Darovací smlouvy ani smlouvy o dílo. Proto nechápu, proč se v termínu darovací smlouvy od roku 2016 neprovedl převod městu. I když je tu nedodělek v parkovacím stání ve vedlejší ulici Přichystalova, dalo by se určitě po dohodě s městem celou akci, dle darovací smlouvy převést.

Hlavním důvodem, proč nebylo dosud dílo předáno jsou již od jeho dokončení požadavky Moravské vodárenské. Tyto požadavky se ale vztahují k přípojkám, nikoli k hlavním řádům sítí. Darovací smlouva byla uzavřena na předání hlavních řádů sítí, protože přípojky zůstávají v majetku vlastníků RD a BJ. Protože přípojky nejsou součástí Darovací smlouvy, není podle mne správné vázat na ně předání hlavních řádů.

Město své odstoupení od Darovací smlouvy zdůvodnilo tím, že práce byly provedeny s odchylkami od této smlouvy. Bohužel při svém rozhodování zřejmě neměla Rada a posléze Zastupitelstvo k dispozici všechny podklady / které byly městu předány/ tak, aby mohli tyto odchylky pochopit a správně pochopit jejich důvody.

V době podpisu této smlouvy byl požadavek kameninové kanalizace dán předpokladem, že nedojde k prodloužení smlouvy o pronájem pozemků na ulici Přichystalova organizaci T.J. Sokol Olomouc - Nový svět a na pozemcích místo hřiště budou postaveny řadové rodinné domy. Vzhledem k prodloužení nájmu Sokolu tento předpoklad padl a pro 9 RD nově budované ulice Reaganova nebyla tedy již z důvodů nižší potřebné kapacity kamenina potřeba a město tedy souhlasilo s provedením kanalizace v plastu. Tento souhlas vyplývá z vydaného územního a stavebního povolení, které by nemohlo bez souhlasu města jako vlastníka pozemku nabýt právní moci a nehledě na to, že byl vydán kolaudační souhlas bez závad.

Ohledně obratiště zase platí, že změnou územního plánu byla původně plánovaná slepá ulice změněna na ulici jednosměrně průjezdnou a obratiště tedy ztratilo své opodstatnění.

Napojení hlavního řádu kanalizace z ulice Reaganova do ul. Přichystalova bylo provedeno v rámci provádění tehdy nově budované kapacitní kanalizace v ulici Reaganova firmou provádějící tuto stavbu. Důvodem bylo to, že stavební povolení na odbočku do ulice Reaganova ještě nenabýlo právní moci a kanalizace v ulici Přichystalova byla budována mimo jiné z dotací EU a toto napojení by nebylo možno v následujících letech, po které se dle podmínek dotace nesmělo do stavby jakkoli zasahovat, možno provést. Proto bylo zhotovitelé kanalizace v ulici Přichystalova provedeno T odbočení do ul. Reaganova v délce cca 5m mimo pozemek na němž byla hlavní stavba kanalizace v ul. Přichystalova prováděna tak, aby bylo následně možno provést napojení hlavního řádu kanalizace pro ul. Reaganovu. Proto je vstupní šachta umístěna tam, kde nyní je, tedy na konci onoho T směrem do ulice Reaganova, namísto umístění původně uvažovaného při podpisu Darovací smlouvy, kdy ani mně ani městu ještě nové podmínky jež bude třeba dodržet vzhledem k podmínkám dotace EU nebyly a ani nemohly být známy.

Smyslem této mé žádosti, odvolání, tedy je požádat o podpis dodatku Darovací smlouvy, který zohlední tyto skutečnosti a uvede do souladu původní darovací smlouvu s již provedenou skutečností.

Stavby hlavních řádů vody, plynu, kanalizace, komunikace i veřejného osvětlení již byly před mnoha lety nejen provedeny, ale i zkolaudovány.

Důvody, proč zatím nebyly předány městu, respektive je město dosud do svého vlastnictví ještě před vypovězením Darovací smlouvy nepřevzalo se pokusím shrnout níže. Vzhledem k tomu, že některé části této žádosti jsou citacemi z „Nesouhlasu“, mohou se některé informace uvedené výše opakovat.

K informacím uvedeným v našem „Nesouhlasu“ zaslaném na odbor majetkoprávní magistrátu města Olomouce dále uvádíme:

Již v roce 2013 jsme byli připraveni předat objekty vybudované na základě vydaných stavebních povolení na pozemcích 724/24 a přílehlých, tj. kanalizaci a vodovod a v roce 2016 také I. etapu komunikace a VO do majetku města Olomouce dle „Darovací smlouvy“.

Vzhledem k tomu, že mezi datem uzavření Darovací smlouvy a vydáním územních rozhodnutí a pravomocných stavebních povolení došlo vzhledem k objektivním příčinám po vzájemné dohodě mezi tehdejšími příslušnými zástupci města a na základě požadavků města s námi jakožto zhotoviteli k několika úpravám provedení hlavních řádů sítí a komunikace byly tyto zhotoveny

v souladu s vydaným územním a stavebním povolením, což bylo potvrzeno tím, že veškeré tyto námi provedené práce byly zkolaudovány.

Předání do majetku města je od roku 2013 blokováno požadavky některých nových vlastníků nově realizovaných RD k nimž byly sítě a komunikace zřízeny. Tyto požadavky jsou v rozporu s uzavřenými smlouvami mezi mnou jako zhotovitelem a jimi jako klienty. Jedná se především o požadavek samostatných vodovodních přípojek v RD o dvou bytových jednotkách, přičemž smluvně bylo se stavebníky RD dohodnuto, že půjde o dodávky podružnými vodoměry. Toto bylo jediné řešení, protože Moravská vodárenská trvala na tom, že nemá možnost účtovat dvěma různým vlastníkům spotřebu vody, jedná-li se o dodávku do RD o jednom čísle popisném.

V Darovací smlouvě bylo dále uvedeno, že na konci slepé komunikace bude provedeno obratiště. Během provádění výstavby ale došlo ke změně územního plánu a komunikace bude provedena jako průjezdná, proto obratiště bylo z provádění vypuštěno.

Napojení hlavního řádu kanalizace pro 9RD na ulici Reaganova na nově v té době budované vedení hlavního řádu v ulici Přichystalova bylo prováděno souběžně firmou, provádějící hlavní řád v ulici Přichystalova. Vzhledem k tomu, že tento řád byl prováděn z dotací EU, nebylo dle smlouvy mezi Olomoucí a EU možno 5 let do nově vybudovaného řádu nijak zasáhnout.

Přesto, že jsme vše vybudovali v souladu s územním rozhodnutím a stavebním povolením, veškeré sítě a komunikace jsou v plné míře novými obyvateli těchto RD používány a my jsme podnikli během této doby mnoho pokusů o předání nově zbudované infrastruktury městu, bylo toto předání vždy ze strany města skrz nekompletní dodané dokumentace a na základě požadavků Moravské vodárenské, zablokováno. Došlo tedy k naprosto paradoxní situaci, kdy na základě dohody s městem v době mezi uzavřením Plánovací a Darovací smlouvy a vydáním stavebního povolení došlo ke změnám projektu oproti těmto smlouvám, bohužel jsme si my neuvědomili, že bychom na tyto změny měli s městem uzavřít k těmto změnám dodatky smluv a ani město je nepožadovalo, či nás na nutnost takového doplnění původních smluv neupozornilo a ni je nepožadovalo, a my jsme se, myslíme si že oprávněně, domnívali, že tím, že bylo vydáno územní rozhodnutí a stavební povolení, kde souhlas města jakožto vlastníka pozemku byl nutnou součástí jeho vyřízení, v podobě dle dohody je vše v pořádku a v souladu se stavebním povolením jsme stavbu provedli. Vzhledem k tomu, že stavby byly zkolaudovány bez závad (kolaudační protokoly jsou přílohami této žádosti) a důvody, pro které nebylo dodnes našim žádostem o předání dokončeného díla městu jsou na tzv. třetí straně, považujeme postup města při odstoupení od plánovací a Darovací smlouvy za chybný. Domníváme se, že rada města a následně pak zastupitelé neměli pro toto odstoupení dostatečné, či správné podklady.

Dovolujeme si tedy požádat o revizi tohoto rozhodnutí, zrušení odstoupení od smluv a současně o jejich uvedení do souladu se stavebním povolením a tedy již provedenými stavbami, nejlépe uzavřením Dodatků smluv.

Jako přílohu této žádosti přikládáme rovněž dopis, který jsme zaslali vlastníkům pozemků a RD k nimž byla tato infrastruktura inž. sítí budována a z nějž vyplývá, že právě tito vlastníci jsou bohužel příčinou toho, že jsme nemohli předat vybudovanou infrastrukturu městu. To totiž požadovalo, aby voda a kanalizace byla nejprve převzata provozovatelem, Moravskou vodárenskou a ta po nás neustále vyžadoval provedení souboru prací na **přípojkách** vody do jednotlivých objektů. Přípojky ale, jak vyplývá i z příloženého dopisu, nejsou a nikdy nebyly v našem majetku, mnohé jsme ani neprováděli. Podmiňovat proto plnění smlouvy mezi námi a městem plněním těchto třetích stran, které jsme k nutnosti tohoto plnění nesčetněkrát vyzývali, není možné. Dále je třeba upozornit na skutečnost, že v plánovací a darovací smlouvě je uvedeno, že máme provést a následně do majetku města převést hlavní řády inž. sítí, což ale město pominulo a i když přípojky nejsou předmětem smluv a nebudou do majetku města převáděny, je jejich dokončením dle požadavků Moravské vodárenské celé roky podmiňováno uznání naplnění Plánovací a Darovací smlouvy a není nám umožněno městu tyto hlavní řády sítí předat.

Aniž jsme tedy mohli v této věci cokoli dalšího učinit, co by mohlo vést k předání této infrastruktury městu, byla městem smlouva v roce 2021 vypovězena a následně vystavena pokuta „za neoprávněné užívání pozemku ve vlastnictví města“.

Vzhledem k výše uvedenému se jedná o, pro nás nepochopitelnou, situaci, protože pokud by město, jakožto majitel pozemku, nevydalo s provedením všech prací a to včetně funkcí nijak neovlivňujících rozdílů mezi Darovací smlouvou a vydávaným územním rozhodnutím a stavebním povolením, nemohlo by být územní rozhodnutí a stavební povolení vydáno a nabyt právní mocí. Nechápeme tedy ani oprávněnost odstoupení od Darovací smlouvy ani následné vymáhání pokuty za „neoprávněné užívání pozemku“.

Žádáme Vás tedy o zrušení povinnosti úhrady této pokuty a to i vzhledem k tomu, že ačkoliv to původně Moravská vodárenská vyloučila, navrhla během roku 2021 technické řešení, které jsme již i realizovali, na základě kterého budou do každé BJ v RD vedeny přípojky vody samostatně.

Na jednání se zástupci města v roce 2021 bylo konstatováno, že příslušné právní oddělení města připraví novou darovací smlouvu v podobě, která umožní převést veškerou infrastrukturu v podobě, v níž je vybudována, do majetku města Olomouce. Proto žádáme, aby tato smlouva byla připravena co nejdříve abychom mohli veškerou infrastrukturu na ulici Reaganova předat do vlastnictví města.

Děkuji za pochopení a pomoc.

S pozdravem