



## INTERNÍ SDĚLENÍ

Čj.: SMOL/006147/2017/OPR/Bra

Olomouc 9. 1. 2017

Spisová značka: S-SMOL/226195/2015/OPR

Vydal: Soňa Brázdová

Útvar: odbor právní

Pro: Mgr. Alice Pospíšilová

Útvar: odbor kanceláře tajemníka

### Sdělení k žádosti o poskytnutí informace dle zákona č. 106/1999 Sb a žádosti o poskytnutí informace členovi zastupitelstva - doplnění

Vážená paní magistro,

ve věci žádosti ing. arch. Tomáše Pejpka ze dne 3. ledna 2017 o poskytnutí informací a dokumentů, jsme Vám dne 5. 1. 2017 sdělili, že odbor právní požadovanými informacemi nedisponuje.

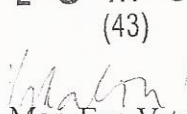
Dne 9. 1. 2017 odbor právní obdržel interní sdělení pana náměstka primátora Mgr. Filipa Žáčka č. j. SMOI /005780/2017 - žádost o stanovisko, jaké mohou být vůči SMOI uplatněny sankce, nastane-li skutečnost, že nedojde k respektování závazků ze strany SMOI vyplývajících ze smlouvy o spolupráci v oblastech infrastruktury a budoucích smlouvách ze dne 6. 10. 2010 uzavřené mezi SMOI a společností SMC Development a.s.

V příloze Vám zasiláme interní sdělení pana náměstka primátora Mgr. Filipa Žáčka č. j. SMOI/005780/2017, včetně přílohy.

S pozdravem

STATUTÁRNÍ MĚSTO  
OLOMOUC

(43)

  
Mgr. Eva Vrtalová  
vedoucí odboru právního

Statutární město Olomouc

Doručeno: 09.01.2017

SMOL/006594/2017

listy: 1

přílohy: 2

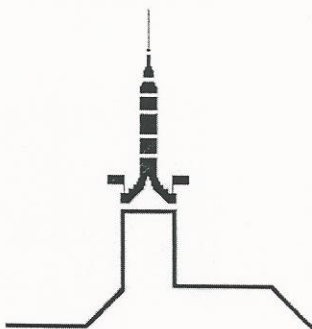
druh:



smoles684efd2

### Příloha

Interní sdělení pana náměstka primátora Mgr. Filipa Žáčka č. j. SMOI /005780/2017, včetně přílohy



# INTERNÍ SDĚLENÍ

STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC

N Á M Ě Š T E K   P R I M Á T O R A

---

Vydal: Mgr. Filip Žáček

Útvar: náměstek primátora

---

Pro: Mgr. Eva Vrtalová

Útvar: vedoucí odboru právního

---

Č.j.: SMOL/005780/2017/OKP/SEKR/Dzu

V Olomouci dne 9. ledna 2017

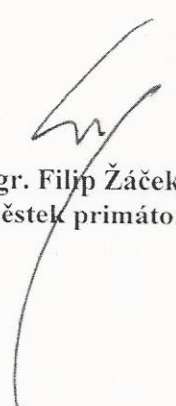
Vážená paní vedoucí,

postupuji Vám s žádostí o stanovisko rozbor advokátní kanceláře Squire Patton Boggs, v.o.s. zastupující společnost SMC Development a.s. týkající se závazků SMOI vyplývajících ze smlouvy o spolupráci v oblastech infrastruktury a budoucích smlouvách ze dne 6.10.2010.

Chtěl bych Vás v této souvislosti požádat o stanovisko, jaké mohou být na základě této smlouvy vůči SMOI uplatněny sankce, nastane-li skutečnost, že dojde k nerespektování závazků ze strany SMOI.

Dovoluji si Vás rovněž informovat, že Odbor investic MMOI jsem požádal o stanovisko k tomu, zda z jejich technického pohledu byly již zrealizovány smlouvou předpokládané stavby, jejichž realizace se předpokládala SMOI, a zda jsou k dnešnímu dni dořešeny majetkoprávní vztahy s nimi související.

S pozdravem



Mgr. Filip Žáček  
náměstek primátora

Příloha:

Rozbor advokátní kanceláře Squire Patton Boggs, v.o.s. doručený SMOI dne 14.12.2016

<b>M E M O R A N D U M</b>	
STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC odbor kancelář primátora, náměstek primátora	
Došlo dne:	14 -12- 2016
SMOL/22569	120 16/OKP
Lišty:.....4.....	Přílohy:.....0.....

**Pro:** SMC Development a.s.  
**Od:** Squire Patton Boggs, v.o.s., advokátní kancelář  
**Datum:** 13. prosince 2016  
**Věc:** Smlouva o spolupráci uzavřená mezi SMC Development a.s. a statutárním městem Olomouc

Toto memorandum se vyjadřuje k určení přetrvávajících povinností statutárního města Olomouc (dále jen „**Město**“) ze smlouvy o spolupráci v oblasti infrastruktury a budoucích smlouvách uzavřené dne 6. října 2010 mezi Vámi a Městem (dále jen „**Smlouva**“).

Ve Smlouvě je Váš projekt rozdělen na tři základní etapy. První etapou je výstavba obchodního a zábavního centra tzv. Galerie Šantovka a související infrastruktury (dále jen „**Projekt I. fáze**“). Druhou a třetí etapou je pak realizace rozvoje ostatních nemovitostí definovaných v příloze č. 2 Smlouvy. Tyto etapy zahrnují výstavbu výškové budovy tzv. Šantovka Tower v Šantově ulici a rozvoj rezidenční a administrativní zóny (dále jen „**Projekt celého území SMC**“).

Projekt celého území SMC je ve Smlouvě blíže vymezen v architektonické studii navazujících etap, která tvoří její přílohu č. 3. Součástí přílohy č. 3 je i půdorys výškové budovy tzv. Šantovka Tower a dalších rezidenčních a administrativních budov zakreslených jako součást druhé a třetí etapy rozvoje Vašich nemovitostí.

## 1. POLOŽENÉ OTÁZKY

- A. Přetrvávají závazky Města ze Smlouvy i po realizaci Projektu I. fáze?
- B. Jaké konkrétní povinnosti Města ze Smlouvy nadále přetrvávají ve vztahu k Projektu celého území SMC?
- C. Jaké sankce Smlouva upravuje pro případ, že Město nesplní povinnosti, které mu Smlouva ukládá?
- D. Porušilo Město Smlouvu tak, že Vám vznikl nárok požadovat po Městě sankční plnění?

## 2. ZÁVĚRY A VÝZNAMNÁ ZJIŠTĚNÍ

### 2.1 Trvání závazků Města ze Smlouvy po realizaci Projektu I. fáze

- (a) Smlouva Město nadále zavazuje. Město je povinno plnit existující závazky ve vztahu k Projektu celého území SMC. Smlouva po realizaci Projektu I. fáze neskončila.



**M E M O R A N D U M**

- (b) Město o Vašem úmyslu realizovat Projekt celého území SMC vědělo, což potvrzuje jak výslovný text Smlouvy, tak jednání Města, které uzavření Smlouvy předcházelo (zejména schválení rozvojové studie Radou Města a schválení Smlouvy Radou Města a Zastupitelstvem Města).

**2.2 Povinnosti Města ze Smlouvy ve vztahu k Projektu celého území SMC**

Město je dle Smlouvy ve vztahu k Projektu celého území SMC, mimo jiné, povinno:

- (a) zdržet se dispozic s nemovitostmi Města definovanými v příloze č. 1 Smlouvy;
- (b) zdržet se uzavření jakékoli smlouvy či jiných ujednání, která by bránila realizaci Projektu celého území SMC;
- (c) učinit jakýkoli krok, který by nepříznivě ovlivnil Vaši možnost realizovat a provozovat Projekt celého území SMC;
- (d) poskytnout Vám součinnost v územních, stavebních a jiných řízeních ohledně Projektu celého území SMC;
- (e) poskytnout Vám zmocnění pro jednání v územních, stavebních a jiných řízeních ohledně Projektu celého území SMC; a
- (f) chránit Vás před jakoukoli škodou vzniklou v souvislosti s porušením jakéhokoli závazku Města.

**2.3 Sankce**

V případě, že Město poruší své povinnosti ze Smlouvy, je povinno:

- (a) nahradit Vám veškerou újmu vzniklou v souvislosti s porušením jakéhokoli závazku Města; a
- (b) poskytnout Vám součinnost, a to včetně odstranění případného právního či faktického zatížení, která brání realizaci Projektu celého území SMC.

**2.4 Vzniklá porušení zakládající Váš nárok na sankční plnění**

Následující kroky lze kvalifikovat jako porušení povinností Města ze Smlouvy:

- (a) Rozhodnutí Zastupitelstva Města ze dne 15. září 2014, jímž Město vydalo nový územní plán formou opatření obecné povahy č. 1/2014, který stanovil taková omezení využití Vašeho území, která zcela znemožňují další realizaci Projektu celého území SMC;

MEMORANDUM

- (b) odmítnutí Vaší žádosti o udělení plné moci pro zastupování Města v územních, stavebních a jiných řízeních ohledně Projektu celého území SMC; a
- (c) závěrem tohoto bodu upozorňujeme, že případné pokračování Města ve snaze vydat územní opatření o stavební uzávěře a přijetí navrhovaného znění II. změny územního plánu vyvolané rozhodnutím Krajského soudu v Ostravě ze dne 25. února 2015 o zrušení výškových regulativů v oblasti Projektu celého území SMC (v územním plánu označeno jako oblast 03/056P) by představovalo další případy porušení Smlouvy.

3. **FAKTA**

V roce 2008 jste za účelem získání relevantního ujištění ze strany Města, že s příslušným rozsahem, hustotou i objemovou specifikací zástavby je možné v lokalitě i do budoucna počítat, nechali společnost K4, a.s. zpracovat pro Vaše celé území na žádost Města komplexní analýzu a rozvojovou studii (dále jen „Studie“). Studie zahrnovala návrh, který předpokládal jednak realizaci Projektu I. fáze, a také výstavbu a rozvoj na ostatních částech Vašeho území, mj. výstavbu výškové dominanty s bytovou funkcí o 20 NP. Dne 5. srpna 2008 Rada Města Studii schválila na své 52. schůzi.

Následně jste s Městem přistoupili k uzavření Smlouvy. Dne 7. září 2010 Smlouvu schválila Rada Města. Dne 14. září 2010 Smlouvu schválilo Zastupitelstvo Města. Dne 6. 10. 2010 došlo k uzavření Smlouvy.

Podle Smlouvy závazky Města ve vztahu k Projektu celého území stanovené v čl. 6.1(a) a 6.1(c) Smlouvy trvají do okamžiku vkladu všech vlastnických práv a věcných břemen k příslušné infrastruktuře dle Smlouvy do katastru nemovitostí. Dle aktuálního stavu zápisu v katastru nemovitostí k tomuto vkladu dosud nedošlo.

V říjnu 2013 jste otevřeli obchodní a zábavní centrum tzv. Galerie Šantovka. Tím došlo k dokončení Projektu I. fáze.

Dne 15. září 2014 vydalo Město rozhodnutím Zastupitelstva Města nový územní plán formou opatření obecné povahy č. 1/2014. Nový územní plán stanovil taková omezení využití Vašeho území, která zcela znemožňovala další realizaci Projektu celého území SMC. Územní plán stanovil pro Vaše pozemky, na kterých měly být realizovány navazující fáze projektu (v územním plánu označeno jako plocha 03/056P), výškovou regulací 19m/23m s výjimkou pro administrativní objekty s technologickým zařízením s regulací 20m/27m, zatímco Studie počítala s mnohem vyšší zástavbou. Tento regulativ v roce 2015 prohlásil Krajský soud v Ostravě za nezákonný, což posléze potvrdil i Nejvyšší správní soud.

Dle Vámi poskytnutých informací Město odmítlo Vaši žádost o udělení plné moci pro zastupování Města v územních a stavebních řízeních, která se týkala realizace Projektu celého území SMC.

4. **ANALÝZA**

4.1 **Trvání závazků Města ze Smlouvy po realizaci Projektu I. fáze**



M E M O R A N D U M

Účelem Smlouvy bylo od počátku zajistit spolupráci s Městem při realizaci celého projektu rozvoje území Šantovky, tedy jak Projektu I. fáze, tak i Projektu celého území. Tento rozvojový záměr jste předložili Městu již v roce 2008, kdy jste Město žádali o vyjádření podpory projektu. Více než dva roky před uzavřením Smlouvy, dne 5. srpna 2008, Rada Města schválila Studii, která zahrnovala Vaše celé území a počítala též s výškovou dominantou o 20 NP. Studii jste nechali vypracovat na žádost Města a Město vyjádřilo Vašemu záměru podporu. Váš zájem realizovat celý projekt se odrážel i ve veškeré další komunikaci s Městem, včetně Smlouvy, která byla pro tento účel uzavřena.

Vaše legitimní očekávání realizace celého projektu (tedy Projektu I. fáze i Projektu celého území) dále podpořilo schválení Smlouvy oběma nejvyššími orgány Města v samostatné působnosti. Zastupitelstvo Města i Rada Města schválily současné znění Smlouvy včetně vymezení Projektu celého území SMC v její příloze č. 3.

Váš záměr realizace Projektu celého území SMC byl proto od počátku jednoznačný a Město bylo v době uzavření Smlouvy s tímto záměrem jako účelem Smlouvy obeznámeno a srozuměno.

Z textu Smlouvy nelze dovodit, že by dokončením Projektu I. fáze došlo k jejímu ukončení. Naopak obsahuje řadu povinností Města, které nadále přetrvávají. Tyto povinnosti jsou podrobně popsány v čl. 4.2 níže. Strany se v čl. 11.11 Smlouvy také výslovně dohodly, že závazky ze Smlouvy přetrvávají i po uzavření jakékoli jiné smlouvy uzavřené na jejím základě, s výjimkou takových závazků, jejichž trvání je výslovně omezeno do okamžiku uzavření jiné smlouvy a/nebo splnění závazků podle takové smlouvy.

Bez ohledu na dokončení Projektu I. fáze tak Město nadále zavazuje povinnosti ve vztahu k Projektu celého území SMC. To platí i o povinnostech, jejichž trvání je omezeno do okamžiku vkladu všech vlastnických práv a věcných břemen k příslušné infrastruktuře dle Smlouvy do katastru nemovitostí, neboť k tomuto vkladu dosud nedošlo.

Všechny etapy Vašeho projektu jsou navíc úzce provázané. Projekt I. fáze a Projekt celého území SMC jsou navrženy tak, aby se jejich funkce navzájem doplňovaly a podporovaly. O provázanosti etap svědčí též bod (D) preambule Smlouvy, který uvádí, že z přínosu té části projektu, ke které se podle Smlouvy v rámci Projektu I. fáze zavázalo Město, budou těžit též „budoucí (...) majitelé bytů residenční částí a zaměstnanci administrativních komplexů,“ což odpovídá účelovému určení objektů v rámci Projektu celého území SMC. I z toho důvodu jste se mj. zavázali podílet se na výstavbě a nákladech souvisejících s budováním infrastruktury v dotčené oblasti.

V neposlední řadě uvádíme, že jakýkoli politický vývoj či změny ve složení orgánů Města nezbavují Město povinností plnit soukromoprávní závazky, které smluvně převzalo. Město musí v souladu se základními principy soukromého práva (mj. principem „smlouvy se mají dodržovat“) řádně plnit všechny povinnosti, ke kterým se zavázalo. V opačném případě je Město povinno nést veškeré právní následky jednotlivých porušení, která nemohou jít k tíži investora.

Těchto povinností Město nezbavují ani případné změny v Projektu celého území SMC (s výjimkou změn, které mají charakter podstatných zásahů do projektu Města). Město se



M E M O R A N D U M

dle čl. 11.7 Smlouvy zavázalo změny z důvodu očekávaného vývoje Projektu celého území SMC strpět.

Z výše uvedeného vyplývá, že Smlouva upravuje závazky smluvních stran nejen ve vztahu k Projektu I. fáze, ale též ve vztahu k Projektu celého území SMC. Dokončení Projektu I. fáze nemůže mít vliv na platnost a účinnost Smlouvy. Závazky ze Smlouvy, které se týkají Projektu celého území SMC, přetrvávají a Město je povinno tyto závazky plnit, neboť se k nim smluvně zavázalo.

Na závěr tohoto bodu uvádíme, že v případě pochybností stran výkladu Smlouvy musí být Smlouva vykládána primárně podle Vašeho úmyslu realizovat Projekt celého území SMC. Podle § 266 zákona č. 513/1991 Sb., obchodního zákoníku, totiž platí, že „*projev vůle se vykládá podle úmyslu jednající osoby, jestliže tento úmysl byl straně, které je projev vůle určen, znám nebo jí musel být znám.*“<sup>1</sup> Jak vysvětlujeme výše, z právního jednání Města před uzavřením Smlouvy vyplývá, že Město o Vašem úmyslu realizovat Projekt celého území SMC nepochybně v době uzavření Smlouvy vědělo.

#### 4.2 Povinnosti Města ze Smlouvy ve vztahu k Projektu celého území SMC

Smlouva ukládá Městu řadu povinností ve vztahu k Projektu celého území SMC, přičemž tyto povinnosti i nadále trvají a Město je povinno je řádně plnit.

Smlouva obsahuje zejména tyto povinnosti Města ve vztahu k Projektu celého území SMC:

Článek Smlouvy	Povinnosti Města
čl. 6.1(a)	Město nesmí do vkladu všech vlastnických práv a věcných břemen dle Smlouvy, k čemuž dosud nedošlo, bez Vašeho předchozího písemného souhlasu zadlužit, zatížit, pronajmout, prodat, darovat, převést, vložit či jinak zcizit nemovitosti Města definované v příloze č. 1 Smlouvy nebo ohledně těchto nemovitostí uzavřít jakoukoli smlouvu či jiná ujednání, která by bránila realizaci cílů zamýšlených Smlouvou, tedy včetně realizace Projektu celého území SMC.
čl. 6.1(c)	Město nesmí do vkladu všech vlastnických práv a věcných břemen dle Smlouvy, k čemuž dosud nedošlo, bez Vašeho předchozího písemného souhlasu učinit jakýkoli krok, který by nepříznivě ovlivnil Vaši možnost realizovat a provozovat Projekt celého území SMC.
čl. 6.3	Město je Vám povinno poskytnout na žádost <b>součinnost, zmocnění</b> a potvrzení o obsahu Smlouvy. Město je Vám povinno jako navrhovateli poskytnout součinnost a zmocnění při jednání v územních, stavebních a jiných řízeních, která jsou předpokladem pro vydání souhlasů a povolení k úspěšné realizaci, dokončení výstavby a užívání Projektu celého území SMC.

<sup>1</sup> Pozn.: Výklad podle zákona č. 513/1991 Sb. se užije na Smlouvu i po účinnosti zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, neboť povinnosti Města ve vztahu k Projektu celého území SMC trvají od okamžiku uzavření Smlouvy. Na práva a povinnosti vzniklá před přijetím nové právní úpravy se uplatní výkladová pravidla platná v době jejich vzniku.



MEMORANDUM

čl. 7.2(a)	Město je Vás povinno chránit před jakoukoli škodou vzniklou z důvodu nebo v souvislosti s porušením jakéhokoli závazku Města.
------------	---

Jak uvádíme v čl. 4.1 výše, veškeré tyto povinnosti Města nadále přetrvávají. Dokončení Projektu I. fáze nemá na trvání těchto povinností žádný vliv a ke vkladu všech vlastnických práv a věcných břemen k příslušné infrastruktuře dle Smlouvy do katastru nemovitostí dosud nedošlo.

Dále upozorňujeme, že mimo výše uvedené nejvýznamnější povinnosti vyplývají Městu ve vztahu k Projektu celého území SMC ze Smlouvy i další povinnosti, zpravidla související či navazující na výše uvedené povinnosti.

#### 4.3 Sankce

Smlouva upravuje tyto sankce pro případ porušení smluvní povinnosti Města:

- (a) Dle čl. 7.1(a) Smlouvy je Vám Město v případě nesplnění smluvních povinností ze Smlouvy povinno nahradit veškeré škody, ztráty, náklady a výdaje a další újmy vzniklé v souvislosti s porušením smluvní povinnosti.
- (b) Dle čl. 7.2(b) Smlouvy je Vám Město dále povinno poskytnout na své náklady součinnost v případě vzniku nebo hrozby vzniku jakékoli škody z důvodu nebo v souvislosti s porušením závazku Města, a to včetně odstranění případného právního či faktického zatížení, která brání realizaci cílů Smlouvy.

Výše uvedené sankce se uplatní pro jakýkoli případ porušení závazku ze Smlouvy. Z toho důvodu dopadají též na porušení povinností ve vztahu k Projektu celého území SMC. V případě porušení povinností uvedených v čl. 4.2 výše je proto Město povinno nahradit veškerou újmu, která Vám v důsledku porušení vznikla, a dále poskytnout Vám součinnost při předcházení vzniku škody a její náhradě.

#### 4.4 Vzniklá porušení zakládající Váš nárok na sankční plnění

Město se dosud dopustilo dvou případů porušení Smlouvy ve vztahu k Projektu celého území SMC:

- (a) První případ porušení nastal dne 15. září 2014, kdy Město vydalo rozhodnutím Zastupitelstva Města nový územní plán formou opatření obecné povahy č. 1/2014. Nový územní plán stanovil taková omezení využití Vašeho území, která zcela znemožňovala další realizaci Projektu celého území SMC. Územní plán stanovil pro oblast, ve které se nachází Vaše pozemky, na kterých měly být realizovány navazující fáze projektu (v územním plánu označeno jako plocha 03/056P), výškovou regulaci 19m/23m s výjimkou pro administrativní objekty s technologickým zařízením s regulací 20m/27m. Tyto maximální výšky byly výrazně nižší, než předpokládala Studie. Tím Město porušilo zejména svou povinnost neučinit jakýkoli krok, který by nepříznivě



MEMORANDUM

ovlivnil Vaši možnost realizovat a provozovat Projekt celého území SMC, vyplývající z čl. 6.1(c) Smlouvy.

- (b) Druhý případ porušení nastal, když Město odmítlo Vaši žádost o udělení plné moci pro zastupování Města v územních, stavebních a jiných řízeních, která byla předpokladem pro vydání souhlasů a povolení k úspěšné realizaci, dokončení výstavby a užívání Projektu celého území SMC. Tím Město porušilo zejména svou povinnost poskytnout Vám na žádost zmocnění pro výše uvedený účel vyplývající z čl. 6.3 Smlouvy.

Z důvodu těchto případů porušení Smlouvy jste oprávněni po Městu požadovat sankční plnění uvedené v článku 4.3 výše.

\* \* \*