



OBEC TROJANOVICE
744 01 TROJANOVICE 210

Usnesení z 28. zasedání Zastupitelstva obce Trojanovice konaného dne 27. 8. 2018
v zázemí TJ Trojanovice pod Javorníkem.

28/1

Zastupitelstvo obce schvaluje vypracování projektové dokumentace na vodovod v lokalitě Pod Radhoštěm.

28/2

Zastupitelstvo obce schvaluje vypracování projektové dokumentace na vodovod v místní části lokality Lomná.

28/3

Zastupitelstvo obce neschvaluje záměr prodeje části pozemku p.č. 727/1 viz příloha č. 1.

28/4

Zastupitelstvo obce schvaluje Stanovisko k uplatnění nároku dle ust. § 102 stavebního zákona viz příloha č. 2.

28/5

Zastupitelstvo obce schvaluje návrh na mimosoudní vyřízení věci obce Trojanovice x TECHNOCAR s.r.o. viz příloha č. 3.

28/6

Zastupitelstvo obce schvaluje věcné břemeno pro podzemní vedení elektrické přípojky nízkého napětí v pozemku p.č. 3535/1, pro připojení novostavby na parcele č. 2728/14 vše v k.ú. Trojanovice. Platbu a podmínky určuje směrnice č. 1/2014.

28/7

Zastupitelstvo obce neschvaluje záměr prodeje části pozemku p.č. 713/1 v k.ú. Trojanovice.

28/8

Zastupitelstvo obce ruší záměr prodeje č. 20/28. Jedná se prodej částí pozemků p.č. 2241/3, 2241/4, 2244/5, 2244/2, vše v k.ú. Trojanovice, který byl schválen na 20. zasedání zastupitelstva dne 26. 6. 2017.

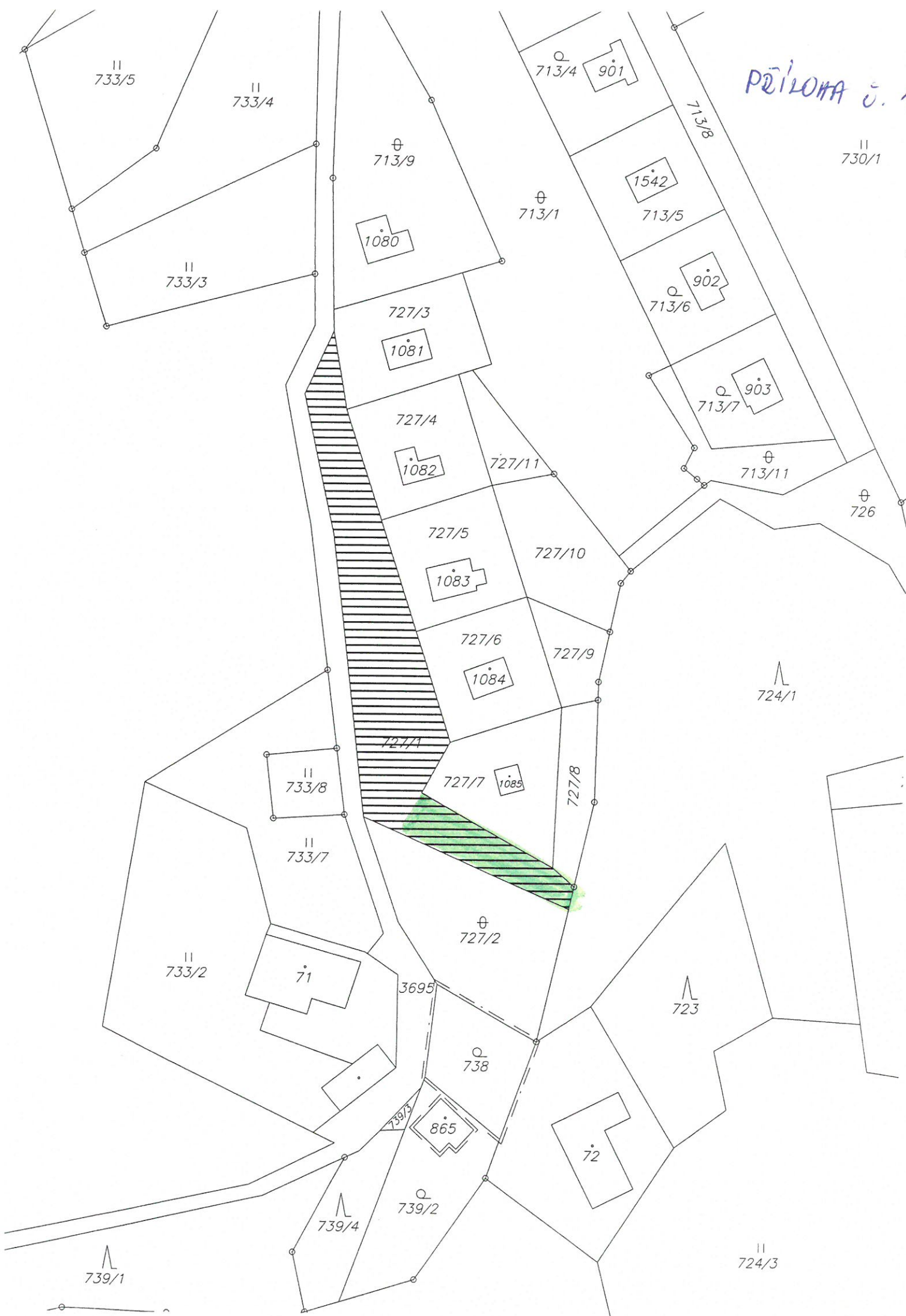
28/9

Zastupitelstvo obce schvaluje Vyjádření k neuhrazeným pohledávkám za dodávky energií, viz příloha č. 4.

Mgr. Jiří Novotný
starosta obce

Mgr. Martin Trubač
místostarosta obce

РЭІЛОНА с. 1



Č.j.: OÚ Tj 957/2018/642/18/On
Vyřizuje: M. Ondryášová
Tel.: 556 808 565
E-mail: obec@trojanovice.cz

Trojanovice 29. srpna 2018

Ing. Tomáš Grosman
Malá Strana č. 689
742 13 Studénka

Stanovisko k uplatněnému nároku dle ust. § 102 SZ

Vážený pane inženýre,

na základě doplnění ze dne 13.06.2018 k Vaší žádosti ze dne 13.04.2018 o poskytnutí náhrady ve smyslu ust. § 102 zák. č. 183/2006 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „SZ“), o poskytnutí finanční náhrady v celkové výši 407.000,- Kč za změnu v území, Vám sděluji následující:

Z předložené žádosti se podává, že jste vlastník nemovitosti, pozemku parc. č. 2486/16, v k.ú. Trojanovice, dotčeného změnou určení pozemku v důsledku změny Územního plánu Trojanovice provedené Opatřením obecné povahy č. 1/2016 ze dne 29.02.2016 s nabytím účinnosti dne 21.03.2016, když z provedené změny vyplývá, že dotčený pozemek byl před pořízením změny určen jak plocha R - rekreace sport a po pořízení změny jako plocha Z - zemědělská. V důsledku provedené změny došlo ke změně hlavního využití, přípustného využití a nepřípustného využití stanoveného v textové části územního plánu, kdy podstatnou změnou (s přihlédnutím k žádosti ze dne 13.06.2018) je i obvyklá cena nemovitosti s přihlédnutím k možnostem využití daného území. V části tvrzené změny obvyklé ceny dle uvedené žádosti je zjevné, že skutečně došlo i ke změně ceny dotčeného pozemku.

Na podkladě výše uvedeného obec Trojanovice přistoupila k posouzení, zda byly splněny zákonem stanovené podmínky k vyhovění Vaší žádosti, tak jak jsou tyto podmínky zakotveny v ust. § 102 SZ, když navíc žádost ze dne 13.04.2018 na nárok uvedený v takovém ustanovení přímo odkazuje a to v § 102 odst. 2 SZ, který zní:

Vlastníkovi pozemku, kterému vznikla prokazatelná majetková újma v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydáním nového územního plánu, náleží náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku. Tato náhrada náleží též vlastníkovi pozemku nebo osobě, která byla před změnou nebo zrušením regulačního plánu anebo před změnou nebo zrušením územního rozhodnutí, územního souhlasu nebo veřejnoprávní smlouvy nahrazující územní rozhodnutí podle § 94 odst. 3 oprávněna vykonávat práva z nich vyplývající (dále jen "oprávněný"), pokud uvedenou změnou nebo zrušením bylo zrušeno určení k zastavění a vznikla mu prokazatelná majetková újma.

V této souvislosti bylo zjištěno, že pro vznik nároku na zaplacení náhrady ve smyslu ust. § 102 odst. 2 SZ je třeba splnit kumulativně následující podmínky:

- 1) existence vlastnictví žadatele o náhradu k dotčenému pozemku, kdy kontrolou katastru nemovitostí, jakožto veřejného rejstříku bylo zjištěno, že pan Ing. Tomáš Grosman, bytem Malá strana 689, Butovice, 742 13 Studénka, je vlastníkem dotčeného pozemku, a tudíž je i osobou oprávněnou k žádosti dle ust. § 102 odst. 2 SZ;
- 2) existence majetkové újmy v důsledku zrušení určení pozemku k zastavění na základě změny územního plánu nebo vydání nového územního plánu, kdy z vlastní činnosti je obci Trojanovice známo, že s účinností k 21.03.2016 došlo k vydání nového územního plánu, kterým byl sice pozemek nově určen jako plocha Z - zemědělská, avšak z původního určení, kterým byla plocha R - rekreace a sport, kdy je nutno konstatovat, že původní určení plochy nepřipouštělo výstavbu rodinných domů, resp. objektů bydlení, ale výhradně zón rekreačních areálů s příslušným zázemím, včetně zeleně, chatových osad, stávajících zahrádkářských osad a fotbalových hřišť. Přípustným funkčním využitím před změnou bylo rovněž využití stávajících staveb pro rekreaci, převod staveb rekreačních pro stavby na bydlení a stávající zahrádkářské osady. Kontrolou v katastru nemovitostí bylo zjištěno, že ke dni 21.03.2016 na dotčeném pozemku nestojí žádná z přípustných staveb uvedených v plochách R - rekreace a sport, která by umožňovala před změnou územního plánu žádat převod stavby rekreační pro stavbu na bydlení. Dotazem na místně příslušný stavební úřad bylo zjištěno, že k 21.03.2016 nebyl podána žádná žádost ve vztahu k budoucímu stavebnímu záměru, vyjma již vydaného územního a stavebního rozhodnutí pro přístavbu a stavební úpravy stavby na sousedním pozemku parc. č. st. 1832 - jiná stavba (sklad paliv). Změnou územního plánu tak nedošlo ke zrušení možnosti převodu stavby rekreační pro stavbu na bydlení, když na dotčeném pozemku se žádná taková stavba nenachází a zároveň nedošlo ke zrušení určení pozemku pro stavbu k bydlení, když takové využití nebylo možno ani před změnou územního plánu. Změnou územního plánu došlo ke zrušení určení pozemku k zastavění ve vztahu ke stavbám rekreačním a zahrádkářských chat a osad, když takové zastavění je nově není nepřipustné. Případná náhrada by se tak vztahovala nikoliv ve vztahu k rozdílu obvyklé ceny pozemků ve vztahu ke „stavebnímu pozemku“, ale toliko pozemku pro výstavbu staveb rekreačních;
- 3) vynaložení nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku, kdy jste však nikdy netvrdil ani nedoložil, že byste takové náklady na přípravu výstavby kdy vynaložil, když ve své žádosti navíc výslovně uvádíte: „(...) požadovaná náhrada ve výši 4407.000,- Kč představuje rozdíl ceny obvyklé předmětného stavebního pozemku a ceny zemědělského pozemku (...)“ a na výzvu obce Trojanovice jste připsal ze dne 13.06.2018 výslovně rovněž doplnil, že „nepožadujete náklady na výstavbu, ani netvrdíte, že pozemek slouží k zajištění závazku“. Na podkladě toho obec Trojanovice vyhodnotila, že je žádána prostá náhrada za snížení ceny pozemku bez tvrzení a prokazování nákladů na přípravu výstavby ve smyslu ust. § 102 odst. 2 SZ, když výstavba není a nebyla připravována.

Na základě výše uvedeného tak lze shrnout, že ve vztahu k dotčenému pozemku nebyly vynaloženy žádné náklady na přípravu jakékoliv výstavby, která by byla změnou územního plánu dotčena, ačkoliv ust. § 102 odst. 2 SZ výslovně stanovuje, že výše náhrady se stanovuje právě jako náhrada (již) vynaložených nákladů na výstavbu v obvyklé výši. Je sice pravdou, že ust. § 102 odst. 2 SZ příkladem jmenuje i náklad na koupi pozemku, nicméně i tento náklad je definován jako náklad vynaložený na výstavbu. Žádáte-li tak prostou náhradu za změnu ceny pozemku v průběhu jeho držení, bez tvrzení a doložení, že jste tentýž pozemek koupil za účelem výstavby stavby pro rekreaci (nikoliv objektu bydlení, když takové využití nebylo možné ani před změnou územního plánu), pak taková náhrada nesplňuje podmínky stanované v ust. § 102 odst. 2 SZ, na což se Vás obec Trojanovice snažila opakovaně upozornit a to nikoliv podjatě nebo šikanózně, ale právě a pouze za účelem upozornění na podmínky ust. § 102 odst. 2 SZ.

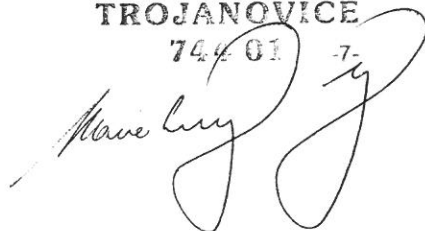
Dále z opatrnosti doplňuji, že předložený znalecký posudek č. 4337-173/2018 právně nepřiléhá k Vaší žádosti, když posudek je vypracován podle stavu ke dni 14.03.2018, nikoliv ke stavu ke dni 21.03.2016,

jakožto dni, kdy došlo k rozhodné změně územního plánu. Znalecký posudek tak nedokládá výhradně rozdíl ceny obvyklé ve vztahu ke změně územního plánu, ale dokládá i změnu hodnoty pozemku v době od 21.03.2016 do 14.03.2018, kdy na náhradu změny za takové období dle ust. § 102 odst. 2 SZ nárok nevzniká a to ani za splnění ostatních podmínek. V tomto ohledu lze doplnit, že z úřední činnosti obce Trojanovice je zdejšímu úřadu známo, že pokud by byl rozdíl ceny obvyklé stanoven podle stavu k datu 21.03.2016, pak by tento rozdíl činil přibližně částku mnohonásobně nižší a to s přihlédnutím k Vyjádření znalce č. 01/16, Ing. Pavla Burčeka ze dne 25.03.2016, kdy i na tuto nesrovnalost se zdejší úřad snažil z opatrnosti upozornit. V této souvislosti rovněž z opatrnosti doplňuji, že obec Trojanovice sice nepřistoupila k zadání zpracování revizního posudku, avšak pouze s přihlédnutím k výše uvedenému skutečným, tedy zejména k tomu, že Vámi nebylo ani tvrzeno ani prokazováno, že by byla žádána náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby dle ust. § 102 odst. 2 SZ. Pokud by bylo tvrzeno a prokazováno, že jste vynaložil náklady na přípravu výstavby dle ust. § 102 odst. 2 SZ, pak s ohledem na rozpor Vámi doloženého Znaleckého posudku č. 4337-173/2018 a Vyjádření znalce č. 01/16 by obec Trojanovice přistoupila k vypracování revizního posudku pro odstranění nesrovnalostí.

S ohledem na skutečnost, že nedošlo k naplnění zákonem stanovených podmínek dle ust. § 102 odst. 2 SZ, s přihlédnutím k povinností obce ve vztahu k řádnému hospodaření s majetkem obce při plnění povinností péče řádného hospodáře, pak vyplacení Vámi požadované náhrady bez splnění zákonem stanovených podmínek není možné, a tudíž se tímto v souladu s Usnesením zastupitelstva obce č. 28/4 ze dne 27.8.2018 Vaší žádosti ze dne 13.04.2018 o vyplacení náhrady ve výši 407.000,- Kč nevyhovuje a to ani částečně.

OBEC
TROJANOVICE

744 01 -7-



Mgr. Jiří Novotný
starosta obce

PŘÍLOHA
č. 3

Advokátní kancelář
Mgr. Linda Henzélyová, č. osv. ČAK 10456
Mgr. Radka Palíšková, č. osv. ČAK 10473
Kroměříž, Kollárova 647/15, PSČ 767 01, e-mail: ak.kromeriz@ak-km.cz,
tel/fax 573 332 301, IČ: 72324180, DIČ: CZ7651114394

JUDr. Tomáš Panáček
Advokát
Požární 643
742 45 Fulnek

V Kroměříži dne 10.8.2018

Věc : návrh na mimosoudní vyřízení věci obce Trojanovice x TECHNOCAR s.r.o.

Vážený pane kolego,

Na základě střeďečního jednání u Okresního soudu zasílám návrh žalobce na mimosoudní vyřízení věci.

Dle předběžného názoru soudu bude žalobě v plném rozsahu vyhověno a obec Trojanovice bude zavázána zaplatit doplatek kupní ceny ve výši 1.091.118,48 Kč s příslušenstvím včetně náhrady nákladů řízení, což do jednání zastupitelstva obce Trojanovice bude dáno najisto, neboť příští týden bude vyhlášen rozsudek.

Obec Trojanovice sice následně může uplatňovat smluvní pokutu po společnosti TECHNOCAR s.r.o. za prodlení v dodání zakázky ve výši 0,5% denně z kupní ceny ve výši 2.652.208,-Kč bez DPH, tj. 901.750,72 Kč, avšak žalobce může požadovat smluvní pokutu za prodlení se zaplacením kupní ceny až do dne skutečného zaplacení a to rovněž ve výši 0,5% denně za každý den prodlení z částky 901.750,72 Kč. K dnešnímu dni je to cca 330 dní prodlení, což je cca 1.487.877 Kč.

Můj klient je však stále vstřícný k nějaké úhradě za opožděné dodání nákladního automobilu, avšak ne ve výši 901.750,72 Kč, ale maximálně v polovině této částky, tj. 450.875,-Kč.

Mimo to můj klient žádá, aby se obec Trojanovice podílela polovinou na zaplacení soudního poplatku ve výši 54556,-Kč, a to ½ tj. 27.278 Kč.

Návrh žalobce na mimosoudní vyřízení věci je tedy takový:

- žalobce zaplatí na smluvní pokutě za opožděné dodání věci 423.597 Kč.
- Vzhledem k tomu, že do dnešního dne obec Trojanovice nezaplatila celou kupní cenu v částí 1,091.118,48 Kč, tak by obec Trojanovice nyní zaslala žalobci částku 667521,48 Kč.
- Žalobce by se výslovně vzdal práva požadovat smluvní pokutu za opožděné zaplacení kupní ceny
- Pokud se vše stihne dříve, než rozsudek nabude právní moci, vezme žalobce žalobu na úhradu doplatku kupní ceny zpět
- Každá strana si ponese náhradu nákladů řízení sama

Žádáme vás tímto o přednesení našeho návrhu na jednání zastupitelstva obce Trojanovice dne 27.8.2018.

Věříme, že náš návrh je více než vstřícný a bude zastupitelstvem odsouhlasen. Následně pak budeme moci přistoupit k mimosoudnímu vyřízení celé věci a sepsu dohody o narovnání.

Dále vás žádáme, abyste nám sdělili do konce srpna 2018 výsledky jednání zastupitelstva.

S pozdravem

Mgr. Linda Henzélyová
advokátka
tel. 777254030



Digitálně podepsáno
Jméno: Mgr.
Linda Henzélyová
Datum: 10.08.2018
13:39:09

JUDr. Stanislav Janák

Mgr. Radim Vašenda

Mgr. Martin Vojtíšek

JUDr. Valerie Vodičková
advokát

Vodičková 792/40
110 00 Praha 1

Ve Frenštátě pod Radhoštěm dne 27.8.2018

Neuhrazené pohledávky za dodávky energií – reakce

Vážená paní kolegyně

Obrátila se na nás obec Trojanovice ve věci poskytování právních služeb ohledně úhrady smluvních pokut, které si nárokuje Váš klient - společnost Energie Pro s.r.o., se sídlem U Sluncové 666/12a, Karlín, 180 00 Praha 8, IČ: 247 01 921 (dále jen **Energie Pro**), a to z důvodu údajného neoprávněného předčasného ukončení smlouvy o sdružených službách dodávky zemního plynu ze dne 21. 12. 2015 a smlouvy o sdružených službách dodávky elektřiny ze dne 21. 12. 2015 (dále jen **Smlouvy**) a my její právní zastupování přijali.

Na základě informací, kterých se nám v souvislosti s touto věcí dostalo, Vám jménem našeho klienta sdělujeme, že ten trvá na svém dosavadním stanovisku a nárok na smluvní pokutu v celkové výši 379 163,70 Kč, jakož i jakýkoliv jiný právní nárok vůči obci Trojanovice, považuje za neoprávněný.

Již dříve Vám náš klient, konkrétně dopisem ze dne 21. 12. 2015, dopisem ze dne 21. 4. 2016, dopisem ze dne 20. 12. 2017, a dále dopisem ze dne 13. 6. 2018 sdělil, že Smlouvy uzavřené jménem našeho klienta společností Energie pod kontrolou, obecně prospěšnou společností, se sídlem Brněnská 3883/48, 695 01 Hodonín, IČ: 292 83 272 (dále jen **Energie pod kontrolou**), konkrétně panem Davidem Tejmlem, a společností Energie Pro považujeme za neplatné, a to zejména z níže uvedených důvodů.

Smlouvou o energetickém poradenství a správě odběrných míst a odběrných zařízení pro spotřebu elektrické energie a zemního plynu ze dne 9. 9. 2013 (dále jen **Smlouva o energetickém poradenství**) byla společnost Energie pod kontrolou oprávněna, a to vlastním jménem a na vlastní účet, uzavřít výlučně smlouvy:

- s kvalifikovanými smluvními partnery podle zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (dále jen **Energetický zákon**);

- na základě diverzifikace obchodovaného portfolia mezi více kvalifikovaných subjektů zúčtování;
- pro nákup elektřiny na velkoobchodních evropských energetických trzích, evropských energetických burzách a krátkodobých trzích operátorů trhů;
- uzavřených po rozdělení smluv o sdružených službách dodávky na samostatné smlouvy o dodávkách komodit, samostatné smlouvy o distribuci, samostatné smlouvy na přenos elektřiny, samostatné smlouvy o odpovědnosti za pokrytí odchylky spotřebovaných energií, samostatné smlouvy na strukturování dodávek a samostatné smlouvy na související služby dodávek.

Ze Smlouvy o energetickém poradenství však nijak nevyplývá, že by společnost Energie pod kontrolou byla oprávněna jménem našeho klienta uzavřít Smlouvy se společností Energie Pro, kterými by byl náš klient přímo vázán. Takovéto oprávnění pak společnosti Energie pod kontrolou nevyplývalo ani z udělené plné moci ze dne 9. 9. 2013. **Společnost Energie pod kontrolou tak dle ustanovení § 446 občanského zákoníku překročila své zástupčí oprávnění při uzavírání Smluv se společností Energie Pro. Nad to uvádíme, že společnost Energie pod kontrolou od našeho klienta nikdy nedostala pokyn k uzavření jakékoliv smlouvy se společností Energie Pro a nebyla ji k tomu udělena žádná zvláštní plná moc.**

S právním výkladem věci uvedeným v části II. Vašeho dopisu, a to i s ohledem na výše uvedené skutečnosti, se Klient neztotožňuje. Společnost Energie pod kontrolou byla sice za podmínek uvedených ve Smlouvě o energetickém poradenství oprávněna uzavírat s dodavateli energií nové smluvní vztahy, ale vlastním jménem a na vlastní účet. Tak tomu bylo i v případě společnosti Amper Market, a.s., se kterou měla společnost Energie pod kontrolou uzavřen smluvní vztah na dodávku energií a nikoliv Klient. Vyúčtování dodávek energií pak probíhalo na základě Smlouvy o energetickém poradenství. A nutno podotknout, že jinak tomu ani být nemohlo, což vyplývá i ze samotné Smlouvy o energetickém poradenství.

Jakékoliv dřívější hrazení nákladů ze strany našeho klienta vůči společnosti Energie Pro, s.r.o., o kterém hovoříte a považujete jej za faktické a právní uznání svých závazků, takovým nebylo a mohlo být jediné úhradou za bezesmluvní užívání (spotřebu) dodávaných energií, a z jakékoliv komunikace našeho klienta vyplýval od počátku nesouhlas s uzavřením smlouvy se společností Energie Pro.

Náš klient rovněž nesouhlasí s tvrzením, že jediný možný důvod neplatnosti Smluv je neplatnost Smlouvy o energetickém poradenství. Vyjádření obsažená v části III. Vašeho dopisu tak považujeme za bezpředmětná.

S ohledem na výše uvedené tak Klient považuje nárok společnosti Energie Pro na úhradu smluvních pokut v celkové výši 379 163,70 Kč za zcela neoprávněný a jako takový jej odmítá uhradit.

Nabízíte-li našemu klientovi možnost uzavření smlouvy (dle Vaší terminologie „vrácení se“) se společností Energie Pro s.r.o. k tomuto lze přistoupit po skončení závazků ze smluv uzavřených se stávajícími dodavateli, a to na základě výhodnosti nabídky společnost Energie Pro na dodávku energií.

S pozdravem

Mgr. Radim Vašenda, advokát