pps advokáti
20 LET S VÁMI

PPS advokáti s.r.o.
Velké náměstí 135/19
500 03 Hradec Králové

pps@ppsadvokati.cz
+420 495 512 831-2
ppsadvokati.cz

Město Holice
Holubova 1
534 01 Holice
K rukám starosty Mgr. Ondřeje Výborného

V Hradci Králové, dne 25.10.2023

Naše zn. 11/11

Věc: průběžná zpráva v právní věci sporu s Komerční bankou, a.s. o vady nemovitosti

SKUTKOVÝ STAV:
Město Holice, IČ: 00273571, se sídlem Holubova 1, Holice, PSČ 534 01 (dále jako „Klient“) jako kupující uzavřel s Komerční bankou, a.s., IČ: 45317054, Na Příkopě 33 čp. 969, Praha 1, PSČ 114 07 (dále jako „KB“) jako prodávajícím kupní smlouvu č. 25767 dne 31.3.2021 (dále jako „Kupní smlouva“).

Předmětem Kupní smlouvy byla nemovitost – pozemek parc. č. 34, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba: Holice, č.p. 10, bydlení, zapsané v katastru nemovitostí vedeném Katastrálním úřadem pro Pardubický kraj, Katastrální pracoviště Pardubice, na LV č. 2560, pro katastrální území Holice v Čechách a obec Holice (dále jako „Nemovitost“).

Z Klientem předložených podkladů vyplývá, že Klient dne 23.2.2023 u KB uplatnil právo ze skryté vady Nemovitosti spočívající ve špatném stavu dřevěných nosných trámů, které byly napadeny dřevokazným hmyzem (dále jako „Vada Nemovitosti“). Dne 27.2.2023 obdržel Klient vyjádření KB, ve kterém požaduje KB doložit, zda Vada Nemovitosti vznikla přede dnem 19.4.2021, kdy došlo k převodu vlastnického práva k Nemovitosti na Klienta, přičemž k prokázání vzniku Vady Nemovitosti bylo žádáno o zaslání znaleckého posudku či jiného odborného stanoviska vypracovaného oprávněnou osobou.
V návaznosti na výše uvedené Klient zpracoval a KB poskytl znalecký posudek č.: 1158/2023 (dále jen jako „Znalecký posudek“) zpracovaný znaleckou kanceláří Jokl Appraisal s.r.o., Na Ořechovce 60, CZ-162 00 Praha 6 (dále jen jako „Znalec“).

Ze Znaleckého posudku jednoznačně vyplývá, že Nemovitost má nedostatek v podobě napadení stropu nad přízemím domu biotickými škůdci (dřevokazným hmyzem a plísní), přičemž dle Znalce byl tento nedostatek nedostatkem skrytým ke dni koupě či ke dni předání a převzetí Nemovitosti.

Dopisem PPS advokáti s.r.o. ze dne 20.9.2023 byla u KB uplatněna sleva z kupní ceny v celkové výši 4.110.734,- Kč odpovídající zjištěnému snížení hodnoty Nemovitosti ve výši 1.010.734,- Kč (uvedenému ve Znaleckém posudku) a dále vypočteným rozpočtovaným nákladům na odstranění Vady Nemovitosti ve výši 3.100.000,- Kč. Dále byl uplatněn nárok na náhradu nákladů na zpracování Znaleckého posudku ve výši 63.470,55 Kč vč. DPH.

Dne 19.10.2023 proběhlo společné jednání zástupců KB a Klienta, za účasti PPS advokáti s.r.o. ([redacted]). KB na jednání nabídla zaplacení slevy ve výši 1.010.734, -Kč a nákladů na zpracování Znaleckého posudku. Toto bylo ze strany Klienta komentováno tak, že tato nabídka je velmi nízká a že Klient měl další náklady v souvislosti s Nemovitostí – náklady na zpracování projektové dokumentace, náklady na stavební práce, a že v důsledku Vady Nemovitosti eviduje ušlý zisk za nerealizování pronájmu Nemovitosti.

Bylo v rámci jednání dále poukázáno na to, že doposud v přízemí, kde se objevila Vada Nemovitosti není odhalena přibližně 1/3 stropu a není znám stav stropu v prvním patře (které aktuálně užívají nájemníci).

KB dne 23.10.2023 zaslala dopis s nabídkou na úhradu částky 2.000.000,- Kč.

AKTUÁLNÍ PRÁVNÍ HODNOCENÍ:

Pokud jde o výši slevy z kupní ceny můžeme odkázat na následující judikáty Nejvyššího soudu (uvedené i v našem dopise ze dne 20.9.2023):

S odkazem na rozhodovací praxi Nejvyššího soudu ohledně určení výše slevy z kupní ceny uvedenou výše, máme za to, že je zde vyšší pravděpodobnost (okolo 60 až 70%) toho, že za slevu budou považovány náklady na odstranění Vady Nemovitosti. Tyto náklady dle přílohy č. 5 Znaleckého posudku v cenách roku 2022 činily částku přibližně 3,1 mil. Kč bez DPH, se nám jeví nabízená částka ve výši 2.000.000,- Kč jako nízká.

Navíc jelikož doposud není odkryta přibližně jedna třetina stropu v přízemí a stropy v patře, není zřejmé jak by případná vada v neodkrytých částech stropu byla kompenzována v souvislosti s nabídkou na zaplacení 2.000.000,- Kč.

Nabídka na zaplacení 2.000.000,- Kč nijak nereflektuje kompenzaci nákladů na zpracování projektové dokumentace a nákladů na stavební práce ani ušlý nájem. Ohledně nákladů na stavební práce zcela předběžně uvádíme, že takové náklady nemusí být za všech okolností považovány za marně vynaložené a tedy považovány za kompenzovatelnou škodu.

Aktuálně nabídku KB na zaplacení 2.000.000,- Kč nepovažujeme za adekvátní, resp. její akceptace nemusí být v souladu s povinností postupu s péčí řádného hospodáře. Nabídka 2.000.000,- Kč se totiž jeví jako nízká, zejména ve vztahu k celkovým možným nárokům Klienta, které by mohly být vůči KB uplatňovány, včetně nároků na kompenzaci doposud vynaložených nákladů (nejméně na zpracování projektové dokumentace) a ušlého nájmu, jakož i s přihlédnutím k tomu, že doposud není zřejmý celkový rozsah vad stropů a není ani vyjasněno, zda případné dodatečné vady stropů by byly kompenzovány nad rámec nabízených 2.000.000,- Kč.

Za PPS advokáti s.r.o.

_____

[redacted], advokát