

# D ů v o d o v á z p r á v a

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Budoucí majetkoprávní vypořádání TDI a pozemků se společností PALAMON CONSULTING a.s. v souvislosti se stavbou „Výstavba prodejního centra Zelený trojúhelník – jih, Plzeň“ a uzavření dodatku č. 1 ke smlouvě budoucí kupní v souvislosti se změnou ve výstavbě páteřní komunikace – větví 6 a 7 vše v lokalitě Borská pole, Zelený trojúhelník - jih.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost PALAMON CONSULTING a.s., IČ 282 62 077, se sídlem Luční 155/2, 301 00 Plzeň uzavřela dne 24. 6. 2011 na základě usnesení RMP č. 899 ze dne 23. 6. 2011 s městem Plzeň nájemní smlouvu č. 2011/002895/NS za účelem úpravy křižovatek a vybudování autobusové zastávky na komunikaci Folmavská ulice, a to na dobu určitou, do převodu technické infrastruktury (stavby křižovatek a autobusové zastávky) do vlastnictví pronajímatele, tj. ke dni účinnosti převodní smlouvy, nejdéle však do 31. 5. 2015. Dodatkem č. 1 ze dne 30. 12. 2011 uzavřeného na základě usnesení RMP č. 1609 ze dne 14. 12. 2011 byl rozšířen předmět nájmu a v souvislosti se změnou výměry i upraven čl. IV. smlouvy.

STAV MMP vydal dne 22. 8. 2011 územní rozhodnutí č. 4921 o umístění stavby „Výstavba prodejního centra Zelený trojúhelník – jih, Plzeň“ a dne 23. 8. 2011 územní rozhodnutí č. 4010/A o umístění stavby „Obchodně administrativní centrum – Plzeň, Borská pole – Úprava komunikace Větev 7“ obě v k.ú. Plzeň, stavebník společnost PALAMON CONSULTING a.s.

V rámci výše uvedených staveb má společnost PALAMON CONSULTING a.s. dle připravovaných stavebních povolení realizovat výstavbu celé páteřní komunikace větev 5, záliv zastávky MHD při Folmavské ulici (nad větví 7), chodníky, zeleň, cyklostezku a veřejné osvětlení podél páteřní komunikace větev 6 a 7, jednotnou kanalizační stoku v úseku „A“ od šachty Š5 – Š stávající, světelnou signalizaci na Folmavské ulici a přechod pro chodce na Folmavské ulici (obojí nad větví 7).

Dle již uzavřených smluv o smlouvách budoucích o převodu technické infrastruktury do vlastnictví města se mají na výstavbě páteřní komunikace větev 6 a 7 podílet společnosti IMMORANT Plzeň s.r.o. (část páteřní komunikace větev 7) a Keen Properties s.r.o. (část páteřní komunikace větev 6).

Na základě předběžné dohody města se všemi zmíněnými investory v dané lokalitě, tzn. PALAMON CONSULTING a.s., IMMORANT Plzeň s.r.o. a Keen Properties s.r.o., by mělo stavbu páteřní komunikace větev 6 a 7 a stavbu světelné signalizace a přechodu pro chodce na Folmavské ulici nakonec realizovat samo město za finančního přispění a za spolupráce zmíněných investorů.

Město Plzeň přistoupilo k výše navrhované a svým řešením nestandardní realizaci výstavby celé páteřní komunikace větev 6 a 7, světelné signalizace na Folmavské ulici a přechodu pro chodce na Folmavské ulici zejména proto, aby bylo zajištěno dodržení termínu zprovoznění celé páteřní komunikace (větví 6 a 7) nejpozději do 31. 1. 2014. Pokud by se tak nestalo a výše uvedená páteřní komunikace by nebyla do tohoto termínu funkční, nezískala by ZČU v Plzni potřebnou dotaci na svou další výstavbu v dané lokalitě od Evropské unie.

S ohledem na výše uvedené město Plzeň uzavře se všemi investory (PALAMON CONSULTING a.s., IMMORIENT Plzeň s.r.o. a Keen Properties s.r.o.) společně smlouvu o spolupráci, jejímž předmětem bude poskytnutí finančních prostředků na stavbu páteřní komunikace větev 6 a 7 (každý z investorů poskytne městu na tuto stavbu 3 mil. Kč) a na stavbu světelné signalizace a přechodu pro chodce na Folmavské ulici (PALAMON CONSULTING a.s. poskytne městu na tuto stavbu další 3 mil. Kč), darování projektových dokumentací spojených s danými stavbami a předání pravomocných stavebních povolení nutných pro realizaci daných staveb. Město Plzeň se jemu poskytnuté finanční prostředky zaváže použít pouze na stavbu páteřní komunikace větev 6 a 7, respektive na stavbu světelné signalizace a přechodu pro chodce na Folmavské ulici. Součástí závazku investorů předat městu všechna pravomocná stavební povolení bude i jejich závazek poskytnout městu Plzni nezbytnou součinnost ke změně stavebníka na město Plzeň.

Dle pravidel uvedených v předchozím odstavci byl zpracován návrh smlouvy o spolupráci, který byl zaslán investorům k připomínkování.

Vzhledem k tomu, že bude uzavřena i výše uvedená smlouva o spolupráci a město Plzeň bude samo (a to za předpokladu, že budou splněny všechny podmínky smlouvy o spolupráci tj. po složení finančních příspěvků, převedení stavebního povolení na výstavbu předmětné TDI ze společnosti PALAMON CONSULTING a.s. na město Plzeň a sloučení stavebních povolení od ostatních společností) realizovat výše uvedené části výstavby v dané lokalitě, je třeba souběžně se smlouvou budoucí kupní na převod TDI uzavřít i dodatek č. 1 k této smlouvě jehož předmětem bude vyjmutí TDI, kterou bude město Plzeň samo realizovat na základě uvedené smlouvy o spolupráci.

Pro potřebu vydání stavebních povolení pro společnost PALAMON CONSULTING a.s. je tedy nutné uzavřít smlouvy o smlouvách budoucích, a to:

1. Smlouvu budoucí kupní na převod TDI – větev 5, 6 a 7 do majetku města Plzně, a to staveb:

- komunikace včetně odvodnění (větev 5)
- chodníků pro pěší (větev 5, 6 a 7)
- cyklostezky (větev 5, 6 a 7)
- veřejného osvětlení komunikace a chodníku (větev 5, 6 a 7)
- úpravy křižovatky s Folmavskou ulicí (větev 5)
- sadových úprav (větev 5, 6 a 7)
- vodovodního řádu (větev 5)
- kanalizace dešťové (větev 5)
- jednotné kanalizační stoky v úseku „A“ od šachty Š 5 – Š stávající
- zářívů zastávky MHD při Folmavské ulici (nad větví 7)
- přechodu pro chodce na Folmavské ulici (nad větví 7)
- světelné signalizace na Folmavské ulici (nad větví 7)

na pozemcích parc.č. 8493/11, 8492/8, 8454/74, 8493/10, 8454/75, 8455/1, 8455/6, 8455/7, 8455/12, 8455/13, 8455/14, 8455/31, 8455/40, 8455/44, 8487/4, 10478/4, 14399/3, 14403/2, 14401/4, 14404, 14407/3, 8493/9, 10478/1, 14400/1, 14400/2, 14401/3, 14317/2, 14317/6, 14317/5 vše k.ú. Plzeň.

Výše uvedená TDI bude převedena do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 1% z pořizovacích nákladů stavby, maximálně však 1 000 000,- Kč.

2. Dodatek č. 1 ke Smlouvě budoucí kupní na převod TDI – větev 5, 6 a 7 v tom smyslu, že z rozsahu přebírané TDI do majetku města Plzně bude zúžen o tyto stavby:

- chodníky pro pěší (větev 6 a 7)
- cyklostezky (větev 6 a 7)
- veřejné osvětlení komunikace a chodníku (větev 6 a 7)
- sadové úpravy (větev 6 a 7)
- přechod pro chodce na Folmavské ulici (nad větví 7)
- světelná signalizace na Folmavské ulici (nad větví 7)

na pozemcích parc.č. 8455/1, 8455/6, 8455/7, 8455/12, 8455/13, 8455/14, 8455/40, 8455/44, 8487/4, 14317/2 vše k.ú. Plzeň.

Dodatek ke Smlouvě budoucí kupní bude uzavřen současně se Smlouvou o spolupráci a je předpoklad, že bude na existenci smlouvy o spolupráci závislý. Okamžikem, kdy by zanikla smlouva o spolupráci jinak než jejím splněním, by tak zanikl i dodatek ke SOSB (v případě zániku dodatku se tak obnoví původní rozsah SOSB).

3. Smlouvu budoucí kupní na převod pozemků v k.ú. Plzeň, a to:

- parc.č. 8493/11, orná půda o výměře 19 m<sup>2</sup>
- parc.č. 8492/8, ostatní plocha, manipulační plocha o výměře 15 m<sup>2</sup>
- parc.č. 8454/74, orná půda o výměře 9 m<sup>2</sup>
- parc.č. 8493/10, orná půda o výměře 1526 m<sup>2</sup>
- parc.č. 8454/75, orná půda o výměře 6 m<sup>2</sup>
- parc.č. 8455/44, orná půda o výměře 2829 m<sup>2</sup>
- parc.č. 10478/4, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 111 m<sup>2</sup>
- parc.č. 14399/3, orná půda o výměře 889 m<sup>2</sup>
- parc.č. 14403/2, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 237 m<sup>2</sup>
- parc.č. 14401/4, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 1015 m<sup>2</sup>
- parc.č. 14404, ostatní plocha, jiná plocha o výměře 54 m<sup>2</sup>
- parc.č. 14407/3, ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 31 m<sup>2</sup>
- parc.č. 14400/2, orná půda o výměře 717 m<sup>2</sup>

a části pozemků

- parc.č. 8493/9, orná půda
- parc.č. 10478/1, ostatní plocha, ostatní komunikace
- parc.č. 14400/1, orná půda
- parc.č. 14401/3, ostatní plocha, jiná plocha
- parc.č. 8455/40, orná půda

zasažených stavbami TDI (uvedenými v bodu II. 1. tohoto návrhu usnesení) do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 40,- Kč/m<sup>2</sup> s tím, že daňovou povinnost převezme město Plzeň.

4. Smlouvu budoucí o zřízení úplatného věcného břemene mezi třemi smluvními stranami, a to ZČU v Plzni (budoucím povinným), městem Plzní (budoucím oprávněným) a společností PALAMON CONSULTING a.s. (investorem výstavby) na

- uložení jednotné kanalizační stoky v pozemku parc.č. 8455/31 k.ú. Plzeň. Věcné břemeno bude zřízeno na dobu neurčitou a za jednorázovou cenu 2 000,- Kč, ke které bude připočtena daň z přidané hodnoty ve výši stanovené platným právním předpisem. Tuto částku uhradí investor výstavby bezhotovostním převodem na bankovní účet budoucího povinného.

Výše uvedený Dodatek č. 1 ke SOSB kupní na převod TDI, dodatek č. 2 k nájemní smlouvě č. 2011/002895/NS a smlouva o spolupráci jsou smlouvami na sobě vzájemně závislými ve smyslu ustanovení § 275 odst. 2 obchodního zákoníku, tzn. že vznik každé z těchto vyjmenovaných smluv je podmínkou vzniku ostatních a současně že zánik jedné z těchto vyjmenovaných smluv jiným způsobem než splněním nebo způsobem nahrazujícím splnění způsobuje zánik ostatních závislých smluv, a to s obdobnými právními účinky.

Konečné smlouvy o převodu TDI a dotčených pozemků budou uzavřeny do 12 měsíců ode dne vydání posledního kolaudačního souhlasu na dokončené předávané stavby „Výstavba prodejního centra Zelený trojúhelník – jih, Plzeň“ a „Obchodně administrativní centrum – Plzeň, Borská pole – Úprava komunikace Větev 7“ - dle pravomocných územních rozhodnutí č. 4921 a č. 4010/A, a to nejpozději do 31. 12. 2015 a při splnění všech podmínek smluv o smlouvách budoucích a za předpokladu řádného technického provedení a právní nezátíženosti získávaného majetku, kdy výjimku mohou tvořit pouze již existující věcná břemena zapsaná na listu vlastnictví č. 38895 pro k.ú. Plzeň a dále věcná břemena, která vzniknou z realizace výše uvedených staveb, přičemž přesný rozsah staveb TDI a výměra a specifikace převáděných pozemků budou stanoveny dle zaměření skutečného stavu ke kolaudaci a doloženého kolaudačního souhlasu a dále za podmínky, že nejpozději současně se smlouvou o převodu vlastnického práva k TDI bude uzavřena mezi městem Plzní, společností PALAMON CONSULTING a.s. a ZČU v Plzni smlouva o zřízení věcného břemene strpění uložení a provozování jednotné kanalizační stoky na pozemku parc.č. 8455/31 k.ú. Plzeň.

Konečné smlouvy budou předloženy ke schválení do RMP a ZMP, kde bude schváleno i svěření nabytého majetku.

Na předávané stavby bude poskytnuta záruka po dobu 5 let od kolaudace.

V případě, že zaměření skutečného provedení dokončených staveb prokáže zásah do dalších pozemků ve vlastnictví jiných subjektů, než je město Plzeň, zavazuje se investor zajistit jejich převedení do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 40,- Kč/m<sup>2</sup>, případně zajistí vše potřebné pro zřízení bezúplatných věcných břemen strpění existence TDI a přístupu k ní mezi vlastníkem dotčeného pozemku a městem Plzní jako vlastníkem TDI s tím, že jako třetí účastník smlouvy zajistí i úhradu všech s věcnými břemeny souvisejících nákladů, nejpozději však současně s převodem staveb TDI.

Dále bude souběžně uzavřen i dodatek č. 2 k nájemní smlouvě č. 2011/002895/NS uzavřené dne 24. 6. 2011, na základě kterého dojde ke změně předmětu nájmu, a to snížení celkové výměry o část pozemku parc.č. 14317/2 v k.ú. Plzeň o pronajaté výměře 56 m<sup>2</sup>, část pozemku parc.č. 8455/13 v k.ú. Plzeň o pronajaté výměře 13 m<sup>2</sup> a část pozemku parc.č. 8455/6 v k.ú. Plzeň o pronajaté výměře 24 m<sup>2</sup>.

Stanovisko TÚ č.j.:MMP/211883/11 ze dne 16. 1. 2012 a doplňující stanovisko TÚ č.j.:MMP/211883a/11 ze dne 18. 1. 2012 (příloha č. 2) jsou kladná.

Vyjádření MO Plzeň 3 je kladné (příloha č.3).

Komise Rady města Plzně pro nakládání s majetkem nepřijala většinové usnesení. Rada města Plzně na svém mimořádném zasedání dne 3. 2. 2012, které pokračovalo dne 6. 2. 2012, schválila materiály zabývající se touto problematikou.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Budoucí majetkoprávní vypořádání TDI a pozemků se společností PALAMON CONSULTING a.s. v souvislosti se stavbou „Výstavba prodejního centra Zelený trojúhelník – jih, Plzeň“ a dodatku č. 1 ke smlouvě budoucí kupní v souvislosti se změnou ve výstavbě páteřní komunikace – větví 6 a 7 vše v lokalitě Borská pole, Zelený trojúhelník - jih mezi městem Plzní a společností PALAMON CONSULTING a.s.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

### **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Tato varianta žádné finanční nároky nepřináší.

### **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Viz návrh usnesení.

### **8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí**

Nejsou.

### **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Dle závazných pravidel pro zjišťování závazků žadatele při nakládání s majetkem města Plzně bylo prošetřeno a žádná pohledávka nebyla zjištěna.

### **10. Přílohy**

- Příloha č. 1. Žádost společnosti PALAMON CONSULTING a.s.
- Příloha č. 2. Stanoviska TÚ + situace zákresy TDI.
- Příloha č. 3. Usnesení MO Plzeň 3.
- Příloha č. 4. Výpis z KN – věcná břemena.
- Příloha č. 5. Územní plán.
- Příloha č. 6. Turist. mapa a letecký snímek.
- Příloha č. 7. Mapa města s vyznačením pozemků a větví 5, 6 a 7.
- Příloha č. 8. Zákres TDI ke SOSB kupní.
- Příloha č. 9. Zákres pozemků ke SOSB kupní.
- Příloha č. 10. Zákres TDI k dodatku č.1.
- Příloha č. 11. Zákres VB.