

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření dodatků č. 1 a č. 2 ke smlouvě budoucí darovací mezi městem Plzní a společností IMMORENT Plzen s.r.o. v souvislosti se změnou ve výstavbě páteřních komunikací – větví 6 a 7 v lokalitě Borská pole, Zelený trojúhelník - jih.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost IMMORENT Plzen s.r.o., IČ 273 85 990, se sídlem Budějovická 1518/13a, 140 00 Praha 4 uzavřela dne 17. 12. 2007 s městem Plzní, na základě usnesení RMP č. 1436 ze dne 22. 11. 2007, nájemní smlouvu č. 2007/002533/NS za účelem výstavby obchodně-administrativního centra – Plzeň – Borská pole, a to na dobu neurčitou. Na základě směnné smlouvy č. 2008/003017 uzavřené dne 11. 8. 2008 na základě usnesení ZMP č. 261 ze dne 15. 5. 2008 byl dodatkem č. 1 nájemní smlouvy dne 1. 12. 2008 snížen předmět nájmu. Dodatek č. 2 uzavřen dne 1. 10. 2010, jehož předmětem byla aktualizace celkové výměry pronajatého pozemku p.č. 8455/1, v k.ú. Plzeň a sjednání inflační doložky. Předmětem dodatku č. 3, který je uzavřen na základě usnesení RMP č. 721 ze dne 2.6.2011, je prodloužení termínu dokončení stavby do 31. 12. 2012 a nové ujednání čl. V smlouvy ve věci složení kauce. Dne 23. 1. 2012 požádala společnost IMMORENT Plzen s.r.o. o prodloužení termínu dokončení stavby dle čl.V, odst.g) do 31. 12. 2016.

Se společností IMMORENT Plzen s.r.o. byla uzavřena smlouva budoucí darovací č. 2008/003018 ze dne 11. července 2008 (příloha č. 3) na převod nově vybudované TDI do majetku města Plzně, a to v souvislosti s výstavbou „Obchodně administrativní centrum – Plzeň, Borská pole“, na kterou bylo Magistrátem města Plzně, odborem stavebně správním vydáno územní rozhodnutí č. 4010 pod č.j. STAV/4674/06/TRN ze dne 28. března 2008. Předmětem této smlouvy budoucí je mimo jiné i závazek, že tato společnost vybuduje na své náklady část páteřní komunikace větví 7 a tuto stavbu po dokončení převede do vlastnictví města Plzně.

Na výše uvedenou výstavbu bylo Magistrátem města Plzně, odborem stavebně správním vydáno stavební povolení pod č.j. STAV/2106/08/KAI-9 ze dne 16. října 2008, které bylo prodlouženo rozhodnutím pod č.j. MMP/188449/10 ze dne 3. listopadu 2010.

Dle již uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí o převodu technické infrastruktury do vlastnictví města se má na výstavbě páteřní komunikace větve 6 a 7 podílet se společností IMMORENT Plzen s.r.o. i společnost Keen Properties s.r.o. (část páteřní komunikace větví 6). Dle smlouvy o smlouvě budoucí o převodu technické infrastruktury, která se bude nyní uzavírat, se má na výstavbě páteřní komunikace větve 6 a 7 podílet též společnost PALAMON CONSULTING a.s., která má dle této smlouvy budoucí dále mimo jiné realizovat i stavbu světelné signalizace a přechodu pro chodce na Folmavské ulici.

Na základě předběžné dohody města se všemi zmíněnými investory v dané lokalitě, tzn. PALAMON CONSULTING a.s., IMMORENT Plzen s.r.o. a Keen Properties s.r.o., by mělo stavbu páteřní komunikace větve 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 páteřní komunikace větve 6 a 7 a světelné signalizace a přechodu pro chodce na Folmavské ulici zejména proto, aby bylo zajištěno dodržení termínu zprovoznění celé této páteřní komunikace nejpozději do 31. ledna 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., IMMORANT Plzeň s.r.o. a Keen Properties s.r.o.) společně smlouvu o spolupráci, jejímž předmětem bude poskytnutí finančních prostředků na stavbu páteřní komunikace větve 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 větve 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 výše uvedeným skutečnostem je třeba uzavřít k výše uvedené smlouvě budoucí darovací č. 2008/003018 ze dne 11. července 2008 dodatky v tomto smyslu:

1. Do smlouvy budoucí darovací je také třeba doplnit závazný termín pro uzavření konečné smlouvy darovací, který byl stanoven po dohodě se společností IMMORANT Plzeň s.r.o. na 31. prosince 2020.

2. Z rozsahu přebírané TDI bude vyjmuta komunikace včetně chodníků a veřejného osvětlení, vodovodní řad, kanalizační stoka a uliční vpusti ve veřejných částech komunikací vše pro větev 7 na části městského pozemku parc.č. 8455/1 k.ú. Plzeň, a to na části označené písmenem „A“ v rozsahu dle souřadnicového zákresu do mapy katastru nemovitostí, který bude tvořit nedílnou součást tohoto Dodatku č. 2 k výše uvedené smlouvě budoucí darovací.

Ostatní smluvní ujednání ve smlouvě budoucí darovací č. 2008/003018 ze dne 11. července 2008 zůstávají beze změny.

Dále bude souběžně uzavřen i dodatek č. 4 k nájemní smlouvě č. 2007/002533/NS uzavřené dne 17. 12. 2007 mezi městem Plzní a společností IMMORANT Plzeň s.r.o.

Dodatek č. 2 ke SOSB darovací č. 2008/003018 na převod TDI, dodatek č. 4 k nájemní smlouvě č. 2007/002533/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.

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

Uzavření dodatků č. 1 a č. 2 ke smlouvě budoucí darovací č. 2008/003018 mezi městem Plzní a společností IMMORIENT Plzen s.r.o.

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

Usnesení RMP č. 554 ze dne 15. 5. 2008.

Usnesení ZMP č. 261 ze dne 15. 5. 2008.

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. Usnesení RMP č. 554 ze dne 15. 5. 2008.

Příloha č. 2. Usnesení ZMP č. 261 ze dne 15. 5. 2008.

Příloha č. 3. SOSB darovací č. 2008/003018 ze dne 11. 7. 2008.

Příloha č. 4 Turist. mapa a územní plán.

Příloha č. 5. Letecký snímek a mapa města s vyznačením pozemku.

Příloha č. 6. Souřadnicový zákres do mapy katastru nemovitostí.