

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemků p.č. 1878/110, p.č. 1878/111, p.č. 1878/112, p.č. 1878/113, p.č. 1878/114 a p.č. 1878/115, vše v k.ú. Bolevec, obchodní společnosti INBA s.r.o. nebo jí určené třetí osobě, za účelem narovnání majetkoprávních vztahů.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost INBA s.r.o. (dále jen společnost), IČ 46678930, se sídlem České Budějovice 6, Prokišova 356/7, PSČ 370 01, žádá (příloha č. 1) o prodej pozemků v k.ú. Bolevec v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní č. 2009/005297 ze dne 21. 12. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 6. 2010.

Jedná se o pozemky v k.ú. zapsané na LV 1:

- p.č. 1878/110, zastavěná plocha a nádvoří (stavba LV 16131), o výměře 1064 m²,
- p.č. 1878/111, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 94 m²,
- p.č. 1878/112, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 7 m²,
- p.č. 1878/113, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 8 m²,
- p.č. 1878/114, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 41 m²,
- p.č. 1878/115, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 41 m²,

(Pozemky vznikly geometrickým oddělením z pozemků p.č. 1878/2 a p.č. 1878/39 v k.ú. Bolevec.)

Na pozemku p.č. 1878/110 v k.ú. Bolevec se nachází stavba – budova: Bolevec, č.p. 2222, garáž, ve vlastnictví společnosti. Na pozemcích p.č. 1878/112-113 v k.ú. Bolevec se nachází venkovní schodiště a na pozemcích p.č. 1878/114-115 v k.ú. Bolevec se nachází odvodňovací žlaby. Pozemek p.č. 1878/111 v k.ú. Bolevec slouží jako příjezdová rampa k předmětné stavbě.

Celková výměra převáděných pozemků činí 1255 m², přičemž zastavěná plocha halovými garážemi činí 1161 m² a plocha pod komunikací činí 94 m².

Kolaudační souhlas s užíváním stavby sp.zn. SZ UMO1/23331/11/ZdKr, č.j. UMO1/24574/11, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby č.p. 2222 „Hromadné garáže Plzeň, Tachovská, k.ú. Bolevec“, vydal ÚMO Plzeň 1, odbor investiční a stavebně správní, dne 22. 12. 2011.

Předmětné pozemky se nachází v Plzni, v Tachovské ulici a dle územního plánu jsou součástí ploch určených pro bydlení městského typu.

Nájemní smlouva č. 2009/001614/NS ze dne 16. 12. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 6. 2010 a smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2009/005297 ze dne 21. 12. 2009 ve znění dodatku č. 1 ze dne 29. 6. 2010 byly se společností, jako nájemcem a budoucím kupujícím, uzavřeny za účelem výstavby a provozování stavby „Hromadné garáže - Plzeň, Tachovská ul. - Bolevec“, a to na částech pozemků p.č. 1878/39 a p.č. 1878/2 v k.ú. Bolevec.

Výše uvedené smlouvy byly uzavřeny mezi městem Plzní a společností (jako nájemcem a budoucím kupujícím) v souladu s usnesením RMP č. 211 ze dne 12. 2. 2009, č. 1344 ze dne 24. 9. 2009, č. 696 ze dne 20. 5. 2010 a v souladu s usnesením ZMP č. 86 ze dne 26. 2. 2009, č. 647 ze dne 15. 10. 2009 a č. 378 ze dne 17. 6. 2010.

V nájemní smlouvě i smlouvě o budoucí smlouvě kupní ve znění dodatků byly sjednány standardní podmínky:

- nájemné, které se každoročně zvyšuje o míru inflace, činí:
35,- Kč/m²/rok, do doby vydání kolaudačního souhlasu
123,- Kč/m²/rok, od doby vydání kolaudačního souhlasu,
- kupní cena je dohodnuta na částku ve výši:
2010,- Kč/m² za pozemky zastavěné stavbou garáží
254,- Kč/m² za pozemek pod komunikací,
- nájemce a budoucí kupující byl povinen nejpozději do 30. 6. 2011 doložit platné povolení stavby na předmětnou stavbu (tato podmínka byla splněna – stavební povolení sp.zn. SZ UMP1/00888/11/ZdKr, č.j. UMO1/03749/11, bylo vydáno dne 30. 3. 2011 a nabylo právní moci dne 3. 5. 2011),
- nájemce a budoucí kupující je povinen nejpozději do 30. 6. 2012 dokončit stavbu a zahájit její užívání ve smyslu stavebního zákona (tato podmínka byla též splněna – viz kolaudační souhlas ze dne 22. 12. 2011),
- přesná výměra prodávaných pozemků bude upřesněna zaměřením skutečného stavu a geometrickým plánem na rozdělení pozemků p.č. 1878/2 a p.č. 1878/39 v k.ú. Bolevec (tato podmínka byla též splněna),
- kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 30. 6. 2013 s budoucím kupujícím (společností) nebo jím určenou třetí osobou – nabyvatelem garážového stání, a to do podílového spoluvlastnictví,
- před podpisem kupní smlouvy budou vyrovnány závazky vyplývající z nájemní smlouvy č. 2009/001614/NS,
- kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy budoucím kupujícím nebo jím určenou třetí osobou - nabyvatelem garážového stání,
- v případě, že do 30. 6. 2013 nebudou převedeny všechny ideální podíly prodávaných pozemků na třetí osobu určenou budoucím kupujícím, budoucí kupující bude povinen zbývající nepřevedené spoluvlastnické podíly od budoucího prodávajícího odkoupit, a to do 30 dnů od písemného vyzvání a doručení budoucímu kupujícímu ze strany budoucího prodávajícího, pro případ porušení tohoto závazku je sjednána smluvní pokuta ve výši 300 000,- Kč,
- v případě, že budoucí kupující bude odkupovat od budoucího prodávajícího nepřevedené spoluvlastnické podíly prodávaných pozemků na základě písemné výzvy, bude v době prodeje posouzena otázka poskytnutí veřejné podpory.

Podmínky smlouvy o budoucí smlouvě kupní byly splněny, žádost společnosti o prodej předmětných pozemků je proto předložena k projednání orgánům města Plzně.

Ocenění dle aktuálního znaleckého posudku č. 1086/2012 na cenu v místě a čase obvyklou:

pozemek (výměra)	cena obvyklá za jeden m ²	cena obvyklá celkem
p.č. 1878/110 (1064 m ²)	2 000,- Kč/m ²	2 128 000,- Kč
p.č. 1878/111 (94 m ²)	2 000,- Kč/m ²	188 000,- Kč
p.č. 1878/112 (7 m ²)	2 000,- Kč/m ²	14 000,- Kč
p.č. 1878/113 (8 m ²)	2 000,- Kč/m ²	16 000,- Kč
p.č. 1878/114 (41 m ²)	2 000,- Kč/m ²	82 000,- Kč
p.č. 1878/115 (41 m ²)	2 000,- Kč/m ²	82 000,- Kč
celkem (1255 m ²)		2 510 000,- Kč

Veřejná podpora

Pokud je kupní cena nižší, než je cena stanovená znaleckým posudkem, resp. cena obvyklá, jedná se o veřejnou podporu (Sdělení Evropské komise o prvcích veřejné podpory při prodeji pozemků a budov veřejnými institucemi – OJ 1997 C 209/3 ze dne 10. 7. 1997). Veřejnou podporu představuje částka, která je výsledkem odečtení prodejní ceny od ceny zjištěné dle znaleckého posudku. V případě, že tato částka, která představuje veřejnou podporu, nepřesahuje částku 200 000 EUR, jedná se o veřejnou podporu malého rozsahu (tzv. de minimis), která nepodléhá oznamovací povinnosti vůči Evropské komisi. Veřejná podpora do celkové výše 200 000 EUR (od 1. 1. 2007) nesmí být jednomu subjektu poskytnuta v období 3 let.

V případě, že částka přesahuje 200 000 EUR, jedná se o veřejnou podporu, kterou je nutno notifikovat Evropské komisi prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Prodej pozemků může být uskutečněn až po obdržení souhlasu ze strany Evropské komise.

Kupní cena za prodej předmětných pozemků je stanovena dohodou a činí:

za pozemky zastavěné stavbou garáží 2 010,- Kč/m², tj. při výměře 1161 m² celkem 2 333 610,- Kč,
za pozemek pod komunikací 254,- Kč/m², tj. při výměře 94 m² celkem 23 876,- Kč,
tedy celkem 2 357 486,- Kč.

Předpokládaná cena v místě a čase obvyklá (tržní) předmětných pozemků dle znaleckého posudku č. 1086/2012 ze dne 28. 1. 2012 vypracovaného panem Titlem, znalcem v oboru ekonomika, činí: 2 000,- Kč/m², tj. při výměře 1255 m² celkem 2 510 000,- Kč.

Ke dni 1. 3. 2012 dle kurzovního lístku Evropské centrální banky je kurz koruny vůči euru: 24,89 Kč/EUR.

Při porovnání ceny stanovené dle smlouvy o budoucí smlouvě kupní s cenou obvyklou by veřejná podpora pro obchodní společnost INBA s.r.o. za prodej výše uvedených pozemků v celé výměře tedy činila celkem 152 514,- Kč (tj. k tomuto dni cca 6 128 EUR), tj. podpora de minimis.

Výpočet: 2 510 000 – 2 357 486 = 152 514 : 24,89 = 6 127,521 EUR.

Společnost nebo jím určená třetí osoba - nabyvatel garážového stání, bude-li se jednat o subjekt podnikající, před podpisem kupní smlouvy doloží čestné prohlášení, že v uplynulých třech letech obdržel/neobdržel veřejnou podporu ve smyslu čl. 87-89 Smlouvy o založení Evropského společenství a ostatních předpisů.

Společnost nebo jím určená třetí osoba - nabyvatel garážového stání, bude-li se jednat o subjekt podnikající, bude v kupní smlouvě upozorněn na čerpání veřejné podpory malého rozsahu, tzv. de minimis, a to v příslušném podílu.

V případě, že by společnost nebo jím určená třetí osoba - nabyvatel garážového stání, bude-li se jednat o subjekt podnikající, v uplynulých třech letech obdržel/a veřejnou podporu, která by součtem s poskytnutou podporou malého rozsahu za prodej spoluvlastnického podílu pozemků 1878/110, p.č. 1878/111, p.č. 1878/112, p.č. 1878/113, p.č. 1878/114 a p.č. 1878/115, vše v k.ú. Bolevec, překročila stanovený limit 200 000 EUR, byl by prodej spoluvlastnického podílu výše uvedených pozemků uskutečněn až po obdržení souhlasu ze strany Evropské komise.

RMP usnesením č. 256 ze dne 23. 2. 2012 souhlasila s prodejem pozemků p.č. 1878/110-115 v k.ú. Bolevec obchodní společnosti INBA s.r.o. nebo jí určené třetí osobě (příloha č. 9).

Město Plzeň nabylo původní pozemky p.č. 1878/39 a p.č. 1878/2, vše v k.ú. Bolevec, na základě ustanovení § 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., svěřeny jsou SVSMP.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemků p.č. 1878/110-115, vše v k.ú. Bolevec, obchodní společnosti INBA s.r.o. nebo jí určené třetí osobě, za účelem narovnání majetkoprávních vztahů.

4. Navrhované varianty řešení

Schválit prodej pozemků p.č. 1878/110, p.č. 1878/111, p.č. 1878/112, p.č. 1878/113, p.č. 1878/114 a p.č. 1878/115, vše v k.ú. Bolevec, obchodní společnosti INBA s.r.o. nebo jí určené třetí osobě - viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené se zajištěním podkladů z katastru nemovitostí.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMP č. 211 ze dne 12. 2. 2009, č. 1344 ze dne 24. 9. 2009, č. 696 ze dne 20. 5. 2010 a č. 256 ze dne 23. 2. 2012.

Usnesení ZMP č. 86 ze dne 26. 2. 2009, č. 647 ze dne 15. 10. 2009 a č. 378 ze dne 17. 6. 2010.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele nejsou ke dni 28. 2. 2012 evidovány závazky vůči městu Plzni.

10. Přílohy

- Příloha č. 1 žádost
- Příloha č. 2 usnesení RMP dle bodu 8. důvodové zprávy
- Příloha č. 3 usnesení ZMP dle bodu 8. důvodové zprávy
- Příloha č. 4 fotodokumentace
- Příloha č. 5 mapy - územní plán
- Příloha č. 6 mapy - letecký snímek
- Příloha č. 7 mapy - orientační turistická
- Příloha č. 8 mapy - majetek města
- Příloha č. 9 usnesení RMP č. 256 ze dne 23. 2. 2012.

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, výpis z OR, smlouva nájemní vč. dodatku, smlouva o budoucí smlouvě kupní vč. dodatku, kolaudační souhlas, znalecký posudek č. 1086/2012.