

# D ů v o d o v á z p r á v a

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní na budoucí prodej částí pozemků p.č. 3129/1 a p.č. 5515 v k.ú. Plzeň s obchodní společností AIP Plzeň spol. s r.o., se sídlem Brojova 16, PSČ 326 00, za účelem vybudování nového dopravního napojení areálu společnosti.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost AIP Plzeň spol. s r.o. (dále jen společnost), IČ 46885625, se sídlem Brojova 16, PSČ 326 00, požádala o prodej části pozemků:

- p.č. 3129/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 10 m<sup>2</sup> z celkové výměry 768 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 5515, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 84 m<sup>2</sup> z celkové výměry 6168 m<sup>2</sup>,
- vše v k.ú. Plzeň, za účelem vybudování nové účelové komunikace, která bude sloužit jako příjezd a přístup do areálu společnosti (příloha č. 1).

Jako důvod společnost uvádí následující:

Stávající přístupová komunikace do areálu je vedena z Brojovy ulice po pozemku p.č. 3134/48 v k.ú. Plzeň ve vlastnictví společnosti AP TRUST. Tato společnost ve svém objektu zahájila provozování mateřské školky, k níž jediný přístup je po stávající příjezdové komunikaci. Z důvodu zajištění větší bezpečnosti pohybu dětí z mateřské školky a odstranění námitek Krajské hygienické správy Plzeňského kraje, Policie ČR apod., se společnost rozhodla realizovat příjezd a přístup do areálu přímo se Sladové ulice.

Návrh nového dopravního napojení areálu společnosti na Sladovou ulici je zčásti na pozemcích v soukromém vlastnictví a zčásti na výše uvedených pozemcích města Plzně (viz situace – příloha č. 10). Části městských pozemků dotčených nově vybudovanou komunikací budou prodány společnosti, a to za účelem narovnání majetkoprávních vztahů.

Dne 3. 11. 2011 pod č. 2011/004346/NS byla mezi městem Plzní, jako pronajímatelem, a společností, jako nájemcem, uzavřena nájemní smlouva na pronájem částí pozemků p.č. 3129/1 a p.č. 5515 v k.ú. Plzeň za účelem vybudování a provozování nového dopravního napojení účelové komunikace areálu společnosti (v souladu s usnesením RMP č. 1126 ze dne 8. 9. 2011 – příloha č. 4). Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou. Nájemné je sjednáno ve výši 55,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, které se každoročně zvyšuje o roční míru inflace.

Nájemce je povinen:

- nejpozději do 30. 9. 2012 podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání stavebního povolení (pro případ nedodržení tohoto termínu je sjednána smluvní pokuta ve výši trojnásobku měsíčního nájemného),
- nejpozději do 30. 3. 2014 dokončit stavbu a podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu,
- do 3 pracovních dnů předat pronajímateli kopii žádosti o vydání stavebního povolení ode dne podání a kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu ode dne podání, a to pod smluvní pokutou 500,- Kč za každý den prodlení,
- respektovat kanalizační stoky 1200/800 a 1400/800 a je povinen zajistit přístup k těmto sítím za účelem pravidelné revize, údržby atd.

Pronajímatel je oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě, že do 30. 3. 2013 nebude vydáno stavební povolení a v případě, že nebude dodržen termín pro dokončení stavby do 30. 3. 2014.

Pozemky p.č. 3129/1 a p.č. 5515 v k.ú. Plzeň se nachází v ulici Sladová a dle platného územního plánu jsou součástí ploch určených pro bydlení městského typu.

Stanoviska:

ORP MMP (příloha č. 2) souhlasí s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní na části pozemků p.č. 3129/1 a p.č. 5515 v k.ú. Plzeň za účelem vybudování nového dopravního napojení areálu společnosti. Konečný prodej bude možný po kolaudaci a geometrickém zaměření stavby dopravního napojení. V zájmovém území se nachází kanalizační stoky 1200/800 a 1400/800 a rozdělovací komora na kanalizaci v majetku města Plzně, ve správě OSI MMP. Dále se zde nachází horkovodní sítě v majetku Plzeňské teplárenské, a.s. V případě budoucího prodeje částí výše uvedených pozemků bude nutné zřídit věcné břemeno na vodohospodářské sítě, jejichž ochranné pásmo je 2,5 m od vnějšího líce potrubí na každou stranu.

MO Plzeň 2 - Slovany (příloha č. 3) souhlasí s prodejem částí pozemků p.č. 3129/1 a p.č. 5515 v k.ú. Plzeň společnosti v souladu se stanoviskem ORP MMP.

Ocenění pro rok 2012 dle znaleckého posudku č. 2220/002/12:

pozemky k.ú. Plzeň	cena obvyklá m <sup>2</sup> / celkem	cena administrativní m <sup>2</sup> / celkem
p.č. 3129/1 (10 m <sup>2</sup> )	1 100,- Kč/m <sup>2</sup> / 11 000,- Kč	1 186,12 Kč/m <sup>2</sup> / 11 860,- Kč
p.č. 5515 (84 m <sup>2</sup> )	1 100,- Kč/m <sup>2</sup> / 92 400,- Kč	1 186,12 Kč/m <sup>2</sup> / 99 640,- Kč
věcná břemena	---	- 30 000,- Kč
celkem	103 400,- Kč	81 500,- Kč

Dne 2. 2. 2012 byl KNM RMP předložen k projednání variantní materiál ve věci:

uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní s obchodní společností AIP Plzeň spol. s r.o. (dále jen budoucí kupující), IČ 46885625, se sídlem Brojova 16, PSČ 326 00, na budoucí prodej částí pozemků v k.ú. Plzeň:

- p.č. 3129/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 10 m<sup>2</sup> z celkové výměry 768 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 5515, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 84 m<sup>2</sup> z celkové výměry 6168 m<sup>2</sup>,
- za účelem stavby účelové komunikace z důvodu dopravního napojení areálu budoucího kupujícího.

Další ujednání:

- Kupní cena bude stanovena:

**var. a)** na základě platného znaleckého posudku v době prodeje na cenu v místě a čase obvyklou. Cena obvyklá se bude odvíjet od stavu pozemků k datu uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Osobu znalce určí město Plzeň.

**var. b)** ve výši 1 100,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. dle ceny obvyklé platné pro r. 2012.

*V případě doporučení této varianty a v případě, že v době prodeje bude cena obvyklá předeměných pozemků vyšší než kupní cena smluvní, doloží budoucí kupující resp. kupující před uzavřením kupní smlouvy čestné prohlášení o (ne)čerpání veřejné podpory. V případě, že veřejná podpora přesáhne stanovený limit, bude kupní smlouva uzavřena až po schválení prodeje Evropskou komisí.*

- Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy kupujícím.
- Závazky plynoucí z uzavřené nájemní smlouvy na části předmětných pozemků budou vyrovnány před podpisem kupní smlouvy.
- Vlastník nemovitostí, tj. město Plzeň, souhlasí se stavbou účelové komunikace z důvodu dopravního napojení areálu budoucího kupujícího na částech pozemků p.č.3129/1 a p.č. 5515 v k.ú. Plzeň za podmínky kladného stanoviska Odboru rozvoje a plánování MMP. Tato smlouva o budoucí smlouvě kupní je pak právem dle § 110 odst. 2 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, která opravňuje budoucího vlastníka nemovitostí realizovat předmětnou výstavbu.
- Přesná výměra prodáváných pozemků bude upřesněna geometrickým plánem na rozdělení pozemků p.č. 3129/1 a p.č. 5515 v k.ú. Plzeň doloženým ke kolaudaci stavby.
- Budoucí kupující je povinen nejpozději do 30. 9. 2012 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na stavbu účelové komunikace se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení stanoví právní předpisy. Budoucí kupující je povinen předat budoucímu prodávajícímu kopii této žádosti nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud budoucí kupující nedodrží tento termín, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení.
- Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nebude nejpozději do 30. 3. 2013 vydáno stavební povolení na stavbu účelové komunikace, je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě kupní.
- Budoucí kupující je povinen nejpozději do 30. 3. 2014 dokončit stavbu účelové komunikace do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této stavby, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, stanoví právní předpisy.
- V případě, že budoucí kupující poruší některou ze svých povinností dle předchozí věty, je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od smlouvy o budoucí smlouvě kupní a současně je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 25 000,- Kč splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro podání oznámení o zahájení užívání stavby.
- Budoucí kupující je povinen předat budoucímu prodávajícímu kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání stavby, nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího (jeho) podání; pokud budoucí kupující nedodrží tento termín, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení.
- Ustanoveními o smluvní pokutě není dotčeno právo budoucího prodávajícího na náhradu vzniklé škody v rámci občanského zákoníku. Budoucí kupující je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu sjednanou smluvní pokutu bez ohledu na zavinění.
- Kupní smlouva bude uzavřena po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu účelové komunikace resp. po zahájení užívání této stavby dle zákona č. 183/2006 Sb., nejdéle do 30. 3. 2015. Uzavření konečné kupní smlouvy bude projednáno v orgánech města.
- Zároveň s prodejem bude zřízeno bezúplatné věcné břemeno ve prospěch města Plzně spočívající v oprávnění vstupu na části pozemků p.č. 3129/1 a p.č. 5515 v k.ú. Plzeň za

účelem provozování a opravy kanalizační sítě. Věcné břemeno bude vyznačeno geometrickým plánem.

KNM RMP doporučila RMP souhlasit s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní dle var. a) (příloha č. 5).

RMP usnesením č. 262 ze dne 23. 2. 2012 souhlasila s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní s obchodní společností AIP Plzeň spol. s r.o. za standardních podmínek (příloha č. 13).

Pozemky p.č. 3129/1 a p.č. 5515 v k.ú. Plzeň nabylo město Plzeň do vlastnictví na základě ustanovení § 1 odst. 1 zák. ČNR č. 172/1991 Sb., svěřeny jsou SVSMP.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní na budoucí prodej částí pozemků p.č. 3129/1 a p.č. 5515 v k.ú. Plzeň s obchodní společností AIP Plzeň spol. s r.o., se sídlem Brojova 16, PSČ 326 00, za účelem vybudování nového dopravního napojení areálu společnosti.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě kupní s obchodní společností AIP Plzeň spol. s r.o., IČ 46885625, se sídlem Brojova 16, PSČ 326 00, na budoucí prodej částí pozemků v k.ú. Plzeň:

- p.č. 3129/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 10 m<sup>2</sup> z celkové výměry 768 m<sup>2</sup>,
  - p.č. 5515, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 84 m<sup>2</sup> z celkové výměry 6168 m<sup>2</sup>,
- za účelem stavby účelové komunikace z důvodu dopravního napojení areálu budoucího kupujícího – 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. 1126 ze dne 8. 9. 2011 a č. 262 ze dne 23. 2. 2012.

### **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 stanovisko ORP MMP vč. situace

Příloha č. 3 stanovisko MO P2

Příloha č. 4 usnesení RMP č. 1126 ze dne 8. 9. 2011

Příloha č. 5 zápis KNM RMP

Příloha č. 6 fotodokumentace

Příloha č. 7 mapy - územní plán

Příloha č. 8 mapy - letecký snímek

Příloha č. 9 mapy - orientační a turistická

Příloha č. 10 situace

Příloha č. 11 koordinační situace

Příloha č. 12 mapy - majetek města

Příloha č. 13 usnesení RMP č. 262 ze dne 23. 2. 2012.

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, znalecký posudek, výpis z OR, NS.