

## D ů v o d o v á z p r á v a

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o využití práva města Plzně odstoupit od smluvních vztahů uzavřených s Plzeňským krajem a rozhodnutí o prodloužení termínu vydání stavebního povolení nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni a rozhodnutí o bezplatném užívání pronajatých pozemků ve dnech od 16. 6. 2012 do 20. 6. 2012 za účelem uspořádání každoroční výstavy kaktusů občanským sdružením Klub kaktusářů Plzeň.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Na základě usnesení Rady města Plzně č. 1210 ze dne 3. 9. 2009 byla dne 31. 12. 2009 mezi městem Plzní, jako pronajímatelem a Západočeskou galerií, příspěvkovou organizací, IČ 002 63 338, se sídlem Pražská 13, Plzeň, jako nájemcem, uzavřena nájemní smlouva č. 2009/004877/NS, ve znění dodatku č. 1 ze dne 25. 10. 2010.

V nájemní smlouvě bylo v čl. V. Další ujednání, písm. e) sjednáno právo města Plzně odstoupit od smlouvy pro případ nedodržení termínu vydání platného povolení stavby galerie ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) do 31. 12. 2011 a dále v čl. VI. Smluvní pokuty, písm. f) byla pro tento případ sjednána smluvní pokuta ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení, když tato pokuta je splatná připsáním na účet pronajímatele, vždy do 15. dne po uplynutí kalendářního měsíce, v němž došlo k prodlení.

Na základě usnesení Rady města Plzně č. 1210 ze dne 3. 9. 2009 a usnesení Zastupitelstva města Plzně č. 492 ze dne 3. 9. 2009 a usnesení Zastupitelstva Plzeňského kraje č. 383 ze dne 11. 3. 2010 byla dne 18. 5. 2010 uzavřena mezi městem Plzní, jako budoucím prodávajícím a Plzeňským krajem, IČ 708 90 366, se sídlem Škroupova 18, Plzeň, jako budoucím kupujícím, uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2009/005324 ve znění dodatku č. 1 ze dne 1. 11. 2010, jejímž předmětem je dohoda o budoucím prodeji pozemků, resp. nově vzniklých pozemků v k.ú. Plzeň, které budou zastavěny stavbou nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni.

V článku V. Podmínky prodeje byla sjednána povinnost budoucího kupujícího zajistit vydání platného povolení stavby galerie ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) nejpozději do 31. 12. 2011, nebude-li povolení stavby v této lhůtě vydáno, má město Plzeň právo od smlouvy o budoucí smlouvě kupní odstoupit. Pro případ porušení této povinnosti smluvní pokuta sjednána nebyla.

Dopisem ze dne 12. 12. 2011 Plzeňský kraj požádal o prodloužení termínu vydání stavebního povolení na stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni, a to ze dne 31. 12. 2011 na den 31. 12. 2012. Svoji žádost odůvodňuje Plzeňský kraj tím, že přes veškerou snahu se dosud nepodařilo získat vydání územního rozhodnutí a následně stavebního povolení.

Dopisem ze dne 18. 1. 2012 požádala Západočeská galerie v Plzni o prodloužení termínu vydání stavebního povolení na stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni do 31. 12. 2012, a to formou dodatku č. 2 k nájemní smlouvě.

Roční nájemné činí při celkové výměře pronajímaných pozemků 2 287 m<sup>2</sup> celkem 34 305,- Kč, tj. 15,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Předmětné pozemky se nachází v lokalitě „U Zvonu“ v Plzni. Od uzavření výše uvedených smluvních vztahů byl proveden podrobný inženýrskogeologický a archeologický průzkum.

Dle sdělení Odboru stavebně správního MMP (dále jen STAV MMP) podal Plzeňský kraj žádost o vydání územního rozhodnutí na stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni dne 27. 4. 2011.

Územní řízení bylo přerušeno dvakrát. Poprvé dne 19. 5. 2011 z důvodu nesplnění podmínek dotčeného orgánu. Žadatel se odvolal a nadřízený orgán (Krajský úřad Plzeňského kraje) usnesení o přerušení řízení zrušil.

Dne 14. 12. 2011 bylo řízení opět přerušeno (do 30. 4. 2012), tentokrát z důvodu, že dle názoru STAV MMP je nutná změna územního rozhodnutí, které se již v území nachází („Rekonstrukce tramvajové trati Pražská – U Zvonu v Plzni“, a to z důvodu, že dochází k zásahu do tohoto územního rozhodnutí, a to proto, že předmětné územní rozhodnutí předpokládá vybudování 25 parkovacích míst a stavba galerie vybudování těchto parkovacích míst znemožňuje). Žadatel se opět proti přerušení řízení odvolal, a to dne 19. 12. 2011. Z tohoto důvodu byl kompletní spisový materiál odeslán dne 5. 1. 2012 na Krajský úřad Plzeňského kraje k rozhodnutí.

Krajský úřad přerušení řízení potvrdil a toto je tedy nadále přerušeno. Dne 4. 4. 2012 proběhlo jednání na STAV MMP se zástupci žadatele, Plzeňského kraje, kdy bylo dohodnuto, že Plzeňský kraj ve spolupráci s městem Plzní požádá o změnu územního rozhodnutí na Rekonstrukci tramvajové trati Pražská tak, aby mohlo být souběžně vedeno řízení o umístění stavby Západočeské galerie. Poté, co bude spis doplněn a bude zahájeno řízení o změnu územního rozhodnutí, bude pokračováno i v řízení o umístění budovy galerie.

Do KNM RMP byl dne 2. 2. 2012 předložen variantní návrh:

KNM RMP doporučuje RMP:

I. Schválit:

1. Nevyužití práva města Plzně odstoupit od nájemní smlouvy č. 2009/004877/NS, ve znění dodatku č. 1, uzavřené dne 31. 12. 2009 se Západočeskou galerií, příspěvkovou organizací, IČ 002 63 338, se sídlem Pražská 13, Plzeň.

2. Neuplatnění nároku města Plzně na úhradu smluvní pokuty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení na kterou vznikl městu Plzni nárok ode dne 1. 1. 2012 z důvodu nedodržení sjednaného termínu vydání platného povolení stavby na stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni do 31. 12. 2011.

3. Uzavření dodatku č. 2 k nájemní smlouvě č. 2009/004877/NS ze dne 31. 12. 2009, ve znění dodatku č. 1, uzavřené se Západočeskou galerií, příspěvkovou organizací, IČ 002 63 338, se sídlem Pražská 13, Plzeň, za následujících podmínek:

odst. e) v čl. V. nájemní smlouvy se nahrazuje novým zněním:XXX

„Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2012 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na stavbu galerie se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení stanoví právní předpisy. V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání stavebního povolení je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání stavebního povolení.

Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii této žádosti nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího podání.

Pokud nájemce nedodrží tento termín

**varianta a)** je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení

**varianta b)** smluvní pokuta nebude sjednána.

Dále je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 30. 6. 2013 nebude vydáno stavební povolení na stavbu galerie.“

odst. f) čl. V. nájemní smlouvy nově zní:

„Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2014 dokončit stavbu galerie 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; nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání stavby, nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího podání. Pokud nájemce nedodrží tento termín

**varianta a)** je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení

**varianta b)** smluvní pokuta nebude sjednána

a dále je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě nedodržení termínu dokončení stavby galerie do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy do 31. 12. 2014.“

- do čl. VI. nájemní smlouvy se doplňuje následující ustanovení:

„Ustanoveními o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody v rámci občanského zákoníku; nájemce je povinen uhradit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu bez ohledu na zavinění.“

- ruší se odst. f) čl. VI. smlouvy ve věci smluvní pokuty.

Ostatní ujednání nájemní smlouvy zůstávají nezměněna.

## II. Souhlasit:

1. S nevyužitím práva města Plzně odstoupit od smlouvy o smlouvě budoucí kupní č. 2009/005324, ve znění dodatku č. 1, uzavřené s Plzeňským krajem, IČ 708 90 366, se sídlem Škroupova 18, Plzeň.

2. S uzavřením dodatku č. 2 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2009/005324, ve znění dodatku č. 1, kterým se:

a) text v čl. V. Podmínky prodeje, odstavec druhý, odrážka třetí:

„- budoucí kupující je povinen zajistit vydání platného povolení stavby ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) nejpozději do 31. 12. 2011, nebude-li povolení stavby v této lhůtě vydáno, má město Plzeň právo od smlouvy o budoucí smlouvě kupní odstoupit,“

se nahrazuje textem:

„- budoucí kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2012 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení stanoví právní předpisy. V případě nesplnění tohoto termínu má město Plzeň právo od smlouvy o budoucí smlouvě kupní odstoupit.

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

**varianta a)** je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení

**varianta b)** smluvní pokuta nebude sjednána,“

b) text v čl. V. Podmínky prodeje, odstavec druhý, odrážka čtvrtá:

„- budoucí kupující je povinen dokončit stavbu a zahájit její užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb. nejpozději do 31. 12. 2014, v případě nesplnění tohoto termínu má město Plzeň právo od prodeje odstoupit,“

se nahrazuje textem:

„- budoucí kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2014 dokončit stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni 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 stavby stanoví právní předpisy.

V případě, že budoucí kupující poruší některou ze svých povinností dle předchozího odstavce je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od budoucí smlouvy kupní a současně budoucí kupující je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 100 000,- 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  
varianta a) je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši  
3 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení  
varianta b) smluvní pokuta nebude sjednána,

ustanoveními o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu vzniklé škody v rámci občanského zákoníku. Budoucí kupující je povinen uhradit městu Plzeň sjednanou smluvní pokutu, a to bez ohledu na zavinění,“

Ostatní ujednání ve smlouvě s budoucí kupní ve znění dodatku č. 1 zůstávají v platnosti.

Dodatek č. 2 ke smlouvě o budoucí kupní bude uzavřen po jeho projednání v orgánech Plzeňského kraje.

Pozn.: Plzeňský kraj nesouhlasil s výší smluvní pokuty 3 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení pro případ nedodržení povinnosti doložit kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání stavby, nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího (jeho) podání v souvislosti s řešením bezúplatného převodu nemovitostí na adrese Klatovská 110, Plzeň, který je v současné době projednáván v orgánech města Plzně.

Nebylo navrhováno složení kauce ve výši 100 000,- Kč pro zajištění povinnosti budoucího kupujícího nejpozději do 31. 12. 2014 dokončit stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni 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 stavby stanoví právní předpisy, a to z důvodu charakteru smluvního partnera jako veřejnoprávní korporace.

KNM RMP doporučila nepožadovat smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč pro případ porušení povinnosti nájemce resp. budoucího kupujícího předat pronajímateli, resp. budoucímu prodávajícímu kopii žádosti o stavebního povolení a vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání stavby, nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího (jeho) podání.

Doporučení KNM RMP bylo sděleno Plzeňskému kraji jako budoucímu kupujícímu a zřizovateli nájemce.

Plzeňský kraj dne 14. 2. 2012 zaslal na PROP MMP návrhy pro úpravu smluv - Galerie - ve věci prodloužení termínu vydání stavebního povolení v nájemní smlouvě a smlouvě o budoucí kupní – Plzeňský kraj a Západočeská galerie a v dané věci žádá o dílčí úpravu doporučení KNM RMP:

Návrh Plzeňského kraje na změnu je tento:

v bodě I. Schvaluje bod 3. navrhuje:

odst. e) v čl. V. nájemní smlouvy nahradit novým zněním:

*„Smluvní strany berou na vědomí, že dle smlouvy o smlouvě budoucí kupní č. 2009/005324, která byla uzavřena mezi statutárním městem Plzeň a Plzeňským krajem dne 18.5.2010, ve znění dodatků, je budoucí kupující (Plzeňský kraj) povinen v předepsané lhůtě podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení stanoví právní předpisy.*

*Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31.12.2012 nebude podána u příslušného stavebního úřadu řádná žádost o vydání stavebního povolení na stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení stanoví právní předpisy.“*

odst. f) čl. V. nájemní smlouvy nahradit novým zněním:

*„Smluvní strany berou na vědomí, že dle smlouvy o smlouvě budoucí kupní č. 2009/005324, která byla uzavřena mezi statutárním městem Plzeň a Plzeňským krajem dne 18.5.2010, ve znění dodatků, je budoucí kupující (Plzeňský kraj) povinen v předepsané lhůtě dokončit stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni 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 stavby stanoví právní předpisy.*

*Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31.12.2014 nebude dokončena stavba galerijní budovy do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy.“*

v bodě II. Souhlasí bod 3. navrhuje:

a) text v čl. V. Podmínky prodeje, odstavec druhý, odrážka třetí:

*„- budoucí kupující je povinen zajistit vydání platného povolení stavby ve smyslu zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) nejpozději do 31. 12. 2011, nebude-li povolení stavby v této lhůtě vydáno, má město Plzeň právo od smlouvy o budoucí smlouvě kupní odstoupit,“*

se nahrazuje textem:

*„- budoucí kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2012 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení stanoví právní předpisy. V případě nesplnění tohoto termínu má město Plzeň právo od smlouvy o budoucí smlouvě kupní odstoupit.*

*Budoucí kupující je povinen předat budoucímu prodávajícímu kopii této žádosti nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího podání.“*

b) text v čl. V. Podmínky prodeje, odstavec druhý, odrážka čtvrtá:

„- budoucí kupující je povinen dokončit stavbu a zahájit její užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb. nejpozději do 31. 12. 2014, v případě nesplnění tohoto termínu má město Plzeň právo od prodeje odstoupit,“

se nahrazuje textem:

*„- budoucí kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2014 dokončit stavbu nové galerijní budovy Západočeské galerie v Plzni 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 stavby stanoví právní předpisy.*

*V případě, že budoucí kupující poruší některou ze svých povinností dle předchozího odstavce je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od budoucí smlouvy kupní.*

*- 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.*

Dále Plzeňský kraj žádá o vyjmutí ustanovení o sankci ve výši 100tis. Kč s tím, že je v zájmu jak Plzeňského kraje tak statutárního města Plzně, aby v Plzni vznikla nová budova Galerie. Z tohoto pohledu je nadbytečné stanovování vzájemných sankcí. Plzeňský kraj vyvíjí maximální snahu o realizaci daného projektu. Je nutno dále konstatovat, že vzhledem k možnostem zdrojů financování se Plzeňský kraj v současné době nemůže k případné sankci zavázat a požádal o projednání shora uvedených návrhů změn.

Z tohoto důvodu byl materiál znovu přeložen na jednání KNM RMP dne 1. 3. 2012 s variantním návrhem, a to:

Varianta A) – dle doporučení KNM RMP – trvat na doporučení ze dne 2. 2. 2012.

Varianta B) – dle žádosti a návrhu Plzeňského kraje.

KNM RMP doporučila RMP variantu dle návrhu Plzeňského kraje.

RMP svým usnesením č. 434 ze dne 29. 3. 2012 souhlasila s nevyužitím práva města Plzně odstoupit od smlouvy o budoucí smlouvě kupní č. 2009/005324 ve znění dodatku č. 1 a s uzavřením dodatku č. 2 dle návrhu usnesení.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Uzavření dodatku č. 2 ke smlouvě o smlouvě budoucí kupní ve znění dodatku č. 1 uzavřené s Plzeňským krajem.

#### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

#### **5. Doporučená varianta řešení**

Viz bod č. 4.

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

Nejsou.

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

Viz návrh usnesení.

#### **8. Dříve přijatá usnesení orgánů města**

Usnesení RMP č. 1210 ze dne 3. 9. 2009.

Usnesení RMP č. 1108 ze dne 19. 8. 2010.

Usnesení ZMP č. 492 ze dne 3. 9. 2009.

Usnesení ZMP č. 445 ze dne 16. 9. 2010.

Usnesení ZMP č. 608 ze dne 15. 10. 2009 – změna ÚP, lokalita U Zvonu.

Usnesení RMP č. 434 ze dne 29. 3. 2012.

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

Nebyly zjištěny.

#### **10. Přílohy**

1. Žádost Plzeňského kraje ze dne 12. 12. 2011 a 14. 2. 2012
2. Smlouva o smlouvě budoucí kupní č. 2009/005324
3. Dodatek č. 1 ke smlouvě o smlouvě budoucí kupní
4. Zápis KNM RMP ze dne 2.2.2012
5. Zápis KNM RMP ze dne 1.3.2012
6. Fotodokumentace
7. Mapy – územní plán
8. Mapy – letecký snímek
9. Mapy – orientační turistická mapa
10. Mapy – majetek města
11. Usnesení RMP č. 434 ze dne 29. 3. 2012

(přílohy k dispozici u předkladatele – LV, usnesení dle bodu 8. – mimo usnesení RMP č. 434/2012.).

Zpracoval: Mgr. Josef Míšek, PROM MMP