

# Důvodová zpráva

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Záměr změny v postupu při uzavírání konečných smluv kupních, směnné a o zřízení věcného břemene se společností Wittmann Alfa s.r.o. – „Výstavba rodinných domů, bytových domů a infrastruktury vč. napojení v lokalitě Litice – Panorama“ v k.ú. Litice u Plzně.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost Wittmann Alfa s.r.o., jako nástupce po společnosti PROSTAV CZ – Panorama Litice s.r.o., požádala MAJ MMP o projednání návrhu tj. změny postupu při uzavírání konečných smluv kupních, směnné a o zřízení věcného břemene v souvislosti se stavbou – „Výstavba rodinných domů, bytových domů a infrastruktury vč. napojení v lokalitě Litice – Panorama“ (dále jen „Panorama Litice“) v k.ú. Litice u Plzně.

Na uvedenou stavbu byly v roce 2006 uzavřeny tyto budoucí smlouvy:

- SOSB kupní a o zřízení VB č. 2006/005076 ze dne 1. 8. 2006 (uzavíral HOSP nyní PROP). Podmínky pro uzavření konečné smlouvy kupní jsou uvedeny v usn. ZMP č. 329 z 22. 6. 2006 (viz příloha č. 7).
- SOSB směnné a o zřízení VB č. 2006/004961 ze dne 22. 8. 2006 (uzavíral MAJ)
- SOSB darovací na převod TDI č. 2006/005056 ze dne 24. 8. 2006 (uzavíral MAJ). Podmínky pro uzavření konečné smlouvy směnné jsou uvedeny v usn. ZMP č. 328 ze dne 22. 6. 2006.

Na základě uzavřených smluv budoucích má dojít k převodu pozemků a TDI v rámci výše uvedené stavby mezi městem Plzní a spol. Wittmann Alfa s.r.o. až po doložení všech kolaudačních rozhodnutí na tuto stavbu (tedy i rodinných a bytových domů a technické infrastruktury).

Své požadavky týkající se změny ve standardním postupu při uzavírání konečných smluv podrobně popsala výše uvedená společnost ve svém dopise ze dne 10. 9. 2011, ke kterému doložila i zákres směny a prodeje pozemků s tabulkou s výměrami (příloha č. 1) a návrh Dohody o podmínkách oprav technicko-dopravní infrastruktury (kterou ORP MMP upravilo viz str. 4 této zprávy).

Investor navrhuje, aby pozemky v dané lokalitě byly převedeny (vzájemně) spolu s převodem TDI (tj. komunikace, veřejné osvětlení, splašková a dešťová kanalizace, zeleň) ještě před dokončením celé výstavby tzn. před vydáním posledního kolaudačního rozhodnutí na stavbu „Výstavba rodinných domů, bytových domů a infrastruktury vč. napojení v lokalitě Litice – Panorama“, nikoliv dle podmínek uvedených ve smlouvách budoucích tzn. až po doložení všech kolaudačních rozhodnutí na tuto stavbu. TDI je v současné době již zkolaudovaná.

Na základě této skutečnosti navrhuje investor uzavřít s městem Dohodu, která by upravovala podmínky údržby a provádění oprav na komunikacích, včetně jejich součástí a příslušenství tvořící TDI. Předmětem této dohody by byl závazek spol. Wittmann Alfa s.r.o. zajišťovat svým nákladem veškerou údržbu a nést veškeré náklady na opravu TDI, která přejde převodem do majetku města Plzně (zákres TDI bude nedílnou součástí Dohody), a to až do dokončení výstavby v dané lokalitě. Tento závazek se netýká pozemků označených v situačním plánu F11, F21, F31, F41, F51 (příloha č. 6). Jedná se převážně o pozemky ve vlastnictví společnosti Wittmann Alfa s.r.o., na kterých má být realizována výstavba rodinných vilek. Tuto výstavbu spol. Wittmann Alfa s.r.o. zatím realizovat nebude.

Stanovisko TÚ (příloha č. 2) k záměru společnosti Wittmann Alfa, s.r.o. je kladné s tím, že pokud bude v orgánech města Plzně schválen, bude Technický úřad opět požádán o stanovisko již ke konkrétním smlouvám na převod pozemků a TDI do majetku města Plzně.

ZMO Plzeň 6 nepřijalo v této věci žádné usnesení (vyjádření viz příloha č. 4).

Na základě usnesení ZMP č. 233 ze dne 15. 5. 2008 bude nově vybudovaná TDI převedena do majetku města Plzně formou výkupu, a to za smluvní kupní cenu 1 % z pořizovacích nákladů stavby, maximálně však do výše 1 000 000,- Kč.

Společnost Wittmann Alfa s.r.o. je spojena se společností Wittmann Office Center, a.s., která vlastní pozemky v lokalitě Borská pole, které mají být zasaženy výstavbou „Prodloužení tramvajové trati do prostoru Zelený trojúhelník – jih včetně souběžných komunikací“. Tato společnost dala souhlas se směnou těchto pro město Plzeň potřebných pozemků. Uzavření směnné smlouvy bylo dne 8. 12. 2011 schváleno ZMP (č. usn. 621) s tím, že podpisy směnné smlouvy budou probíhat až po schválení konečného majetkoprávního vypořádání (v souladu se schváleným záměrem) v lokalitě Litice – „Výstavba rodinných, bytových domů, infrastruktury vč. napojení v lokalitě Litice - Panorama“. Proto je i pro vypořádání směny pro tramvajovou trať potřebné zajistit navrhované dohody.

Pro konečné majetkoprávní vypořádání byl vypracován po dohodě se společností Wittmann Alfa s.r.o. znalecký posudek znalcem p. Vladislavem Titlem na určení ceny administrativní pro r. 2006 a na určení ceny obvyklé – pozemky ve stavu r. 2006 (kdy byly uzavřené SOSB) v cenové relaci r. 2012 (uzavření konečných smluv).

Tato obvyklá cena je stanovena na 810,- Kč/m<sup>2</sup> (viz tabulka v příloze č. 5). V tomto případě je potřeba prověřit i veřejnou podporu, neboť ve SOSB byly ceny stanoveny pevně.

Veřejná podpora:

Posouzení otázky poskytnutí veřejné podpory musí být dle aktuálního kurzu ke dni podpisu smlouvy, tzn. že konkrétní veřejná podpora bude spočtena ke dni podpisu smlouvy.

Po kontrole v registru de minimis, zda kupující obdržel (neobdržel) za poslední 3 roky veřejnou podporu, bude stanoveno, zda se jedná o veřejnou podporu malého rozsahu tzv. de minimis (tzn. do 200 000,- EUR), která nepodléhá oznamovací povinnosti vůči Evropské komisi, nebo o veřejnou podporu vyšší než 200 000,- EUR, kterou je nutno notifikovat Evropské komisi prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Veřejná podpora nesmí být poskytnuta předtím, než je Evropskou komisí schválena, tzn., že prodej (směna) může být uskutečněn až po obdržení souhlasu ze strany Evropské komise.

Dále uvedené výpočty jsou pouze informativní a orientační.

Existují dvě možnosti majetkoprávního vypořádání:

1.

Realizovat převody pozemků dle původních uzavřených SOSB – směnné a kupní (prodej)

a) ve SOSB směnné je toto smluvní ujednání:

- směna bude téměř ve shodných výměrách – město získá pozemky pod komunikacemi, spol. Wittmann Alfa s.r.o. pozemky pod RD a BD,
- z výše uvedených důvodů směna bez doplatku;

b) ve SOSB kupní je toto smluvní ujednání:

- 500,- Kč/m<sup>2</sup> za pozemky pod RD a BD a funkčními celky s RD;
- 40,- Kč/m<sup>2</sup> za pozemky veř. prostranství a funkčními celky s BD.

ad a) u směny:

	výměra (m <sup>2</sup> )	administ. cena (Kč)	obvyklá cena (Kč)
Pozemky města	2 879	1 426 334,-	2 331 990,-
Pozemky WA	2 849	406 824,-	2 307 690,-
Rozdíl	30	1 019 510,-	24 300,-

Směnná smlouva by proběhla v cenách obvyklých a bez doplatku dle SOSB směnné s tím, že rozdíl v obvyklých cenách činí 24 300,- Kč, přičemž tato částka by musela být zahrnuta do celkové částky možné veřejné podpory, kterou by město Plzeň při těchto transakcích poskytlo společnosti Wittmann Alfa s.r.o. (viz níže).

ad b) u prodeje:

Výměra (m <sup>2</sup> )	cena dle SOSBK (cena sjednaná)	admin. cena (Kč)	obvyklá cena (Kč)	rozdíl mezi cenou sjednanou a cenou obvyklou (Kč)
11 909	4 708 360,-	4 721 865,-	9 646 290,-	4 937 930,-

Cena pozemků převáděných do majetku společnosti Wittmann Alfa s.r.o. stanovená dle SOSB kupní činí celkem 4 708 360,- Kč. Tuto částku by jako sjednanou cenu smluvní uhradila společnost městu Plzni.

Protože kupní cena dle uzavřené SOSB kupní je nižší, než je cena obvyklá, bude se jednat o veřejnou podporu.

*Příklad výpočtu – kontroly možné výše veřejné podpory:*

*Od ceny obvyklé (prodej) se odečte cena kupní dle SOSB (kupní) a přičte se rozdíl v obvyklých cenách pro směnu. Výsledek je pak částkou veř. podpory v Kč, což vyděleno aktuálním kurzem Euro, vyjadřuje veřejnou podporu v Euro.*

*Např. při kurzu 25,00 Kč za Euro by to bylo:*

*9 646 290 – 4 708 360 + 24 300 = 4 962 230,- Kč : 25,00 = 198 490,- Euro*

*Maximální veřejná podpora de minimis činí 200 000,- Euro.*

Daň z převodu nemovitostí:

V případě prodeje platí daň prodávající (tzn. město) ve výši 3% z kupní ceny a v případě směny daň platí společně a nerozdílně prodávající i kupující a město by tedy uhradilo ½ daně z převodu nemovitostí tj. 1,5 % z vyšší částky vstupující do směny.

Výše daně by tedy činila:

141 251,- (3 % z kupní ceny u prodeje tj. z 4 708 360,- Kč)

34 980,- (1,5 % z částky 2 331 990,- ze směny)

176 231,- Kč

Daň z převodu nemovitostí činí 176 231,- Kč.

2.

Realizovat vše pouze jednou směnnou smlouvou s finančním vyrovnáním:

	výměra (m <sup>2</sup> )	admin. cena (Kč)	obvyklá cena (Kč)	sjednaná cena (Kč)
Pozemky města (získá WA)	14 788	6 148 200,-	11 978 280,-	6 978 280,-
Pozemky WA (získá město)	2 849	406 824,-	2 307 690,- =	2 307 690,-
rozdíl	11 939	5 741 376,-	9 670 590,-	4 670 590,-

Směna by proběhla v cenách dle platného znaleckého posudku určujícího cenu obvyklou (810,- Kč/m<sup>2</sup>) s tím, že obvyklá cena městských pozemků bude snížena o částku, kterou určuje veřejná podpora de minimis (200 000,- Euro) a jednalo by se tak o cenu sjednanou.

*Příklad pro výpočet sjednané ceny městských pozemků (při kurzu 25,- Kč za Euro pro odečet veřejné podpory de minimis):*

$11\,978\,280 - (200\,000 \times 25) = 11\,978\,280 - 5\,000\,000 = 6\,978\,280,- \text{ Kč}$

*Sjednaná cena městských pozemků by činila v tomto případě 6 978 280,- Kč (uvedena v tabulce viz výše).*

Finanční vyrovnání:

Směna by proběhla s finančním vyrovnáním tj. s doplatkem ze strany společnosti Wittmann Alfa s.r.o.

Doplatek by byl dán rozdílem ceny sjednané za městské pozemky (viz výše) a ceny obvyklé za pozemky společnosti Wittmann Alfa s.r.o.

*Příklad pro výpočet doplatku (při kurzu 25,- Kč za Euro pro odečet veřejné podpory de minimis):*

$6\,978\,280,-$  (sjednaná cena městských pozemků viz výše)

$- 2\,307\,690,-$  (cena obvyklá pozemků společnosti Wittmann Alfa s.r.o.)

$4\,670\,590,- \text{ Kč}$

*Doplatek by v tomto případě činil 4 670 590,- Kč.*

Daň z převodu nemovitostí:

V případě směny nemovitostí, daň platí společně a nerozdílně prodávající i kupující a město by tedy uhradilo ½ daně z převodu nemovitostí tj. 1,5 % z vyšší částky vstupující do směny.

Daň, kterou by zde hradilo město je tedy 1,5 % ze sjednané ceny městských pozemků.

*Příklad pro výpočet daně z převodu nemovitostí (při kurzu 25,- Kč za Euro pro odečet veřejné podpory de minimis):*

$6\,978\,280,- \times 0,015 = 104\,674,- \text{ Kč}$ .

*Daň z převodu nemovitostí by v tomto případě činila 104 674,- Kč.*

Pro město Plzeň je tedy výhodnější řešit konečné majetkoprávní vypořádání pouze jednou směnnou smlouvou namísto smluv směnné a kupní, a to i s ohledem na výši daně z převodu nemovitostí, jež by město hradilo (viz výše).

Tento materiál ohledně změn postupu byl již variantně předložen do KNM RMP dne 27. 3. 2012, ale z jednání byl stažen a po prověření dalších doplňujících skutečností ve věci nájmu (viz /Pozn. níže) byl opět variantně předložen k projednání v KNM RMP dne 19. 4. 2012, kde nebylo v této věci přijato většinové stanovisko.

Při jednání byly vzneseny otázky stran kvalitního zajištění stavu TDI a úhrady nákladů na opravy na komunikacích, možné sankce atd. MAJ MMP požádal ORP MMP, aby zajistil vypracování návrhu Dohody o podmínkách oprav technicko-dopravní infrastruktury tak, aby byly požadavky a závazky vč. jejich nedodržení vyplývajících sankcí jasně specifikovány.

MAJ MMP neobdržel od ORP MMP upravený jasně specifikovaný návrh Dohody, ale obdržel stanovisko ORP MMP č.j. MMP/94567/12 ze dne 18. 5. 2012 (viz příloha č. 3) se specifikací podmínek (vypracovanými správci SVSMP a OSI MMP).

OSI MMP k zaslánému návrhu Dohody mj. sděluje, že ze strany správce ani provozovatele není časově ani technicky možné zajistit nepřetržitý monitoring stavu vodohospodářské infrastruktury tak, aby byl jednoznačně určen původce vzniklé škody. Dále upozorňuje, že

splašková kanalizace bude po převedení do majetku města Plzně pronajata smluvnímu provozovateli vodohospodářské infrastruktury VODÁRNĚ PLZEŇ, a .s., která bude tuto kanalizaci provozovat v souladu s uzavřenou Smlouvou o nájmu, provozování a údržbě vodohospodářské infrastruktury a dle platné legislativy. V případě sporu, zda a jak k případným škodám došlo, sděluje, že dle jejich názoru (OSI MMP) může v tomto rozhodnout pouze příslušný soud nebo smluvními stranami dohodnutý arbitr.

SVSMP předpokládá, že pokud budou převzaty pozemky (komunikace, zeleň), přes které bude pokračovat výstavba, budou všechny plochy zasažené stavbou uvedeny do původního stavu. Důležité je, aby byla stanovena vysoká pokuta pro uvedení do původního stavu.

Další podmínky správců jsou uvedeny ve stanovisku viz příloha č. 3.

ORP MMP ve svém stanovisku navrhuje vzhledem ke skutečnosti, že došlo k odložení tramvajové trati, zvážit variantu standardního řešení, tj. předání TDI až po výstavbě celé lokality.

Vzhledem k uvedenému bude konečný text Dohody pravděpodobně specifikován až po převodu TDI.

Vzhledem k tomu, že KNM RMP dne 19. 4. 2012 nepřijala většinové stanovisko v této věci, byl předkládán materiál do RMP variantně:

varianta a) souhlas se záměrem

varianta b) nesouhlas se záměrem

RMP na svém jednání dne 31. 5. 2012 přijala usn. č. 814, kterým souhlasí s variantou a) tzn. že souhlasí se záměrem.

Pozn.:

V souvislosti s výstavbou „Výstavba rodinných domů, bytových domů a infrastruktury vč. napojení v lokalitě Litice – Panorama“ bylo zároveň v RMP dne 3. 5. 2012 projednáno a schváleno usnesením č. 660 uzavření Dohody o narovnání z důvodu odstranění sporných nebo pochybných práv vyplývajících z nájemní smlouvy č. 2006/004796/NS ze dne 31. 8. 2006, se spol. Wittmann Alfa, s.r.o., za období od 1. 11. 2011 do 30. 4. 2012, a dále uzavření dodatku č. 4 k uvedené nájemní smlouvě, týkajícího se změny výpočtu nájemného, zrušení ujednání o konečném termínu vydání kolaudačního souhlasu na stavbu rodinných a bytových domů vč. technické infrastruktury. Materiál předkládala KŘTÚ.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Rozhodnutí o záměru změny v postupu při uzavírání konečných smluv mezi městem Plzní a společností Wittmann Alfa s.r.o. v souvislosti s výstavbou „Panorama Litice“ v k.ú. Litice u Plzně.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Dle rozhodnutí RMP.

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

Bez finančních nákladů.

## **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. 680 ze dne 8. 6. 2006.

Usnesení RMP č. 681 ze dne 8. 6. 2006.

Usnesení ZMP č. 328 ze dne 22. 6. 2006.

Usnesení ZMP č. 329 ze dne 22. 6. 2006.

Usnesení RMP č. 814 ze dne 31. 5. 2012.

Zápis z KNM RMP ze dne 19. 4. 2012.

## **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 + návrh Dohody (WA).

Příloha č. 2 – stanovisko ORP MMP k záměru.

Příloha č. 3 – stanovisko ORP MMP k Dohodě.

Příloha č. 4 – vyjádření MO Plzeň 6.

Příloha č. 5 – tabulka cen.

Příloha č. 6 – situace – zákres.

Příloha č. 7 – usn. RMP a ZMP z r. 2006 – SOSB.

Příloha č. 8 – zápis z KNM RMP z 19. 4. 2012.

Příloha č. 9 – fotodokumentace.

Příloha č. 10 – územní plán.

Příloha č. 11 – letecký snímek.

Příloha č. 12 – turistická mapa.

Příloha č. 13 – modrá mapa s vyznačením pozemků.

Příloha č. 14 – usn. RMP č. 814 ze dne 31. 5. 2012.