

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí ve věci prodloužení termínu dokončení a zahájení užívání stavby III. etapy (stavba bytového domu „C“) sjednaného ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2007/005635, ve znění dodatku č. 1 se společností DEVELOPPILS s.r.o., a to na základě žádosti spol. DEVELOPPILS s.r.o., IČ 27973221, se sídlem Sluneční 27/984, 312 00 Plzeň, v souvislosti se stavbou „Výstavba bytových domů Bolevec – U Velkého rybníka“.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

V rámci stavby „Výstavba bytových domů Bolevec – U Velkého rybníka“ (územní rozhodnutí č. 4196) byla dne 24. 8. 2009 uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2009/003196 na budoucí koupi technické a dopravní infrastruktury vybudované v rámci staveb „Výstavba bytových domů Bolevec – U Velkého rybníka“ (objekty „A“, „B“, „C“) a stavby „Výstavba bytových domů, 2. etapa – objekty D, E, F“, mezi budoucím prodávajícím společnostmi Kvatro stav s.r.o. a DEVELOPPILS s.r.o. a budoucím kupujícím městem Plzeň.

Stavební povolení pro společnost DEVELOPPILS s.r.o. na výše uvedenou stavbu bylo vydáno v prosinci r. 2009 ÚMO Plzeň 1.

Pozemky dotčené výše uvedenou výstavbou se nacházejí v ulici U Velkého rybníka, v městské části Bolevec. Z územního hlediska se jedná o území – bydlení čisté. Bytové domy ze západní strany lemují komunikace a plochy budoucího veřejného parkoviště, z jižní strany autosalon Ford, z východní strany budoucí komunikace a kanalizační retence. Ze severní strany lemují lokalitu komunikace s přilehlými rodinnými domy.

Na základě usnesení ZMP č. 440 ze dne 6. 9. 2007 (příloha č. 6) uzavřelo město Plzeň s obchodní společností DEVELOPPILS s.r.o. smlouvu o budoucí smlouvě kupní č. 2007/005635 ze dne 30. 10. 2007, kdy předmětem budoucího prodeje byl prodej dosud geometricky neoddělené části pozemku p.č. 2201/5 o výměře cca 3 550 m² z celkové výměry 6 416 m², trvalý travní porost, v k.ú. Bolevec, tj. té části, která nebude dotčena stavbou komunikace U Velkého rybníka – I/20 dle aktuálního stavu dokumentace „Silnice I/20 – Plaská, Chrástecká“.

Prodejem v rámci I. etapy (bytový dům „A“) došlo k ponížení celkové výměry pozemku p.č. 2201/5 k.ú. Bolevec.

Na základě usnesení ZMP č. 351 ze dne 16. 6. 2011 uzavřelo město Plzeň s obchodní společností DEVELOPPILS s.r.o. kupní smlouvu č. 2011/002897 dne 27. 6. 2011 na prodej pozemků p.č. 2201/7, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 391 m², p.č. 2201/9, trvalý travní porost o výměře 20 m² a p.č. 2201/11, trvalý travní porost o výměře 64 m², vše v k.ú. Bolevec. Jednalo se o I. etapu (tj. bytový dům „A“, včetně staveb souvisejících) v rámci staveb „Výstavba bytových domů Bolevec – U Velkého rybníka“ (objekty „A“, „B“, „C“).

Dále na základě usnesení ZMP č. 351 ze dne 16. 6. 2011 uzavřelo město Plzeň s obchodní společností DEVELOPPILS s.r.o. dodatek č. 1 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní uzavřené dne 30. 10. 2007, kdy předmětem tohoto dodatku byla změna předmětu budoucího prodeje

(výměra) a etapizace výstavby bytových domů (I. etapa – bytový dům „A“, II. etapa – bytový dům „B“, III. etapa – bytový dům „C“) – příloha č. 12.

Etapizace:

- I. etapa – uzavřena kupní smlouva č. 2011/002897 ze dne 27. 6. 2011 po výstavbě bytového domu „A“ (kolaudace doložena) + dodatek č. 1 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní
- II. etapa a III. etapa viz. níže.

V dodatku č. 1 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní bylo mimo jiné v článku

V. PODMÍNKY PRODEJE sjednáno, že:

- prodej dle této smlouvy bude uskutečněn ve dvou etapách dvěma samostatnými kupními smlouvami. V rámci každé etapy (II. a III.) se smluvní strany zavazují uzavřít samostatnou kupní smlouvu, a to do 12 měsíců od okamžiku zapsání rozestavěné stavby do katastru nemovitostí. Předmětem prodeje v rámci každé etapy budou pozemky, resp. jejich části zastavěné bytovým domem včetně souvisejících staveb specifikovaných v čl. II. odst. 4 a 5 této smlouvy,

- budoucí kupující je povinen:

- nejpozději do 31. 10. 2012 dokončit II. etapu (bytový dům „B“)

- nejpozději do 31. 12. 2012 dokončit poslední, tj. III. etapu (bytový dům „C“) stavby bytových domů do stavu způsobilého jejich užívání v souladu s platnými právními předpisy a dále 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.

Pro případ, že budoucí kupující, resp. kupující, nesplní povinnost dokončit II. a III. etapu stavby bytových domů do stavu způsobilého jejich užívání, dle předchozí věty, sjednává se pro každý takovýto případ smluvní pokuta ve výši 200 000,- Kč, splatná do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro dokončení každé etapy stavby bytových domů a budoucí prodávající, resp. prodávající, je oprávněn v případě takového porušení této smlouvy odstoupit od této smlouvy a dále i od kupní smlouvy, resp. kupních smluv uzavřených na základě této smlouvy.

Odstoupení musí být učiněno v písemné formě a doručeno budoucímu kupujícímu, resp. kupujícímu. Budoucí kupující, resp. kupující, je povinen vyvinout veškerou součinnost k tomu, aby bylo v katastru nemovitostí zapsáno zpět vlastnické právo na prodávajícího k nemovitostem, které byly prodány budoucímu kupujícímu na základě této smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

Kupní cena za nemovitosti, které byly předmětem prodeje, bude vrácena budoucímu kupujícímu, resp. kupujícímu, na jeho účet do 30 dnů od zpětného zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí na budoucího prodávajícího, resp. prodávajícího záznamem, což bude doloženo výpisem z listu vlastnictví pro příslušné katastrální území.

V případě, že město Plzeň využije svého práva na odstoupení od kupní smlouvy, bude řešeno vyrovnání k rozestavěné stavbě, resp. stavbám.

/Pozn. Smluvní pokuta 200 000,- Kč nebude vymáhána, neboť k jejímu vymáhání zatím nenastal právní důvod./

Dne 27. 12. 2011 požádala obchodní společnost DEVELOPPILS s.r.o., IČ 27973221, se sídlem Sluneční 27/984, 312 00 Plzeň, o prodloužení termínu dokončení a zahájení užívání stavby bytového domu „C“ – III. etapa o 18 měsíců (příloha č. 2).

Ve své žádosti uvádí, že v současné době probíhá výstavba domu „B“ (II. etapa) a dům „A“ (I. etapa) je po kolaudaci (kolaudační souhlas vydán dne 16. 11. 2011 pod č.j. ÚMO1/21090/11) a je obsazen uživateli. Z důvodu současné ekonomické situace na trhu s nemovitostmi a časového hlediska, není společnost schopna dokončit plánovanou výstavbu domu „C“ do termínu, který je uveden ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2007/005635, tj. do 31. 12. 2012. Termín 30. 6. 2014 je pro společnost DEVELOPPILS s.r.o. plně dostačující pro celkové dokončení a kolaudaci všech bytových domů včetně TDI.

Materiál na projednání prodloužení termínů dle výše uvedené žádosti je dále doplněn o požadavek společnosti DEVELOPPILS s.r.o., který se týká rozšíření předmětu nájmu o část pozemku p.č. 2201/5, k.ú. Bolevec, o výměře 273 m² z celkové výměry 6 001 m², za účelem výstavby bytových domů a technické infrastruktury (jedná se o 1/2 výměry původního pozemku p.č. 2206/4, k.ú. Bolevec, o výměře 546 m², který byl v průběhu projednávání žádosti sloučený k pozemku p.č. 2201/5 k.ú. Bolevec).

Dále byly v průběhu projednávání vloženy do katastru nemovitostí i rozestavěné stavby na pozemku p.č. 2201/30 – dům „B“ (DEVELOPPILS s.r.o.) a na pozemcích p.č. 2201/31, p.č. 2202/2 a p.č. 2210/8 – dům „E“ (Kvatro stav s.r.o.), vše k.ú. Bolevec. Nové označení předmětu nájmu bude součástí dodatku č. 3 k předmetné nájemní smlouvě (pronajatá výměra zůstává nezměněná – vyjma rozšíření popsaného v předchozím odstavci).

/Poznámka:

pozemek p.č. 2206/4, k.ú. Bolevec, město Plzeň získalo do svého vlastnictví na základě směnné smlouvy č. 2011/000652 ze dne 25. 7. 2011 (právní účinky vkladu vznikly ke dni 26. 7. 2011) od společnosti Kvatro stav s.r.o. v rámci I. etapy. – dle vyjádření EÚ bude při převodu pozemek osvobozen od DPH./

Za užívání části pozemku p.č. 2201/5, k.ú. Bolevec, o výměře 273 m² bez smluvního vztahu v období od 26. 7. 2011 do doby uzavření dodatku č. 3 zaplatí nájemce finanční náhradu ve výši 4 712,- Kč (předpokládaný termín uzavření dodatku č. 3 je 31. 7. 2012).

/výpočet:

období od 26.7.2011 do 31.7.2011rok 2011: **75,- Kč**
(273 m² x 16,80 Kč = 4 586,40 Kč : 365 dní = 12,565 Kč x 6 dní = 75,3928 Kč)
období od 1.8.2011 do 31.12.2011 **1 911,- Kč**
(4 586,40 Kč : 12 měsíci = 382,20 Kč x 5 měsíců = 1 911,- Kč)
období od 1.1.2012 do 31.7.2012 **2 726,- Kč**
(273 m² x 17,12 Kč = 4 673,76 Kč :12 měsíci = 389,48 Kč x 7 měsíců = 2 726,36 Kč)
Celkem: 75,- Kč + 1 911,- Kč + 2 726,- Kč = **4 712,- Kč**

Současně společnost Kvatro stav s.r.o. požádala o prodloužení termínu dokončení výstavby bytového domu „D“ v rámci III. etapy výstavby. Tato žádost je řešena samostatným materiálem MAJ MMP.

Usnesením RMP č. 1033 ze dne 6. 9. 2007 bylo schváleno uzavření nájemní smlouvy se společností DEVELOPPILS s.r.o., IČ 27973221, na nájem části pozemku p.č. 2201/5 o výměře cca 3 550 m², k.ú. Bolevec, za účelem výstavby bytových domů vč. technické infrastruktury za následujících podmínek:

Nájemné:

15,- Kč/m²/rok – do dne dokončení stavby posledního bytového domu dle projektové dokumentace a zahájení jejího užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., nejdéle do 31. 12. 2012.

123,- Kč/m²/rok - ode dne dokončení stavby posledního bytového domu dle projektové dokumentace a zahájení jejího užívání ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb.

Doba nájmu:

pozemky dotčené výstavbou bytových domů – na dobu určitou, do doby uzavření kupní smlouvy ve smyslu smlouvy o budoucí smlouvě kupní,

pozemky dotčené výstavbou technické infrastruktury – na dobu určitou, do doby vyřešení majetkových vztahů ke komunikacím v dotčeném území.

Nájemní smlouva č. 2007/004956/NS byla uzavřena dne 24. 10. 2007, ve které byl sjednán termín vydání kolaudačního souhlasu na stavbu bytových domů vč. technické infrastruktury do 31. 12. 2012.

Dne 20. 11. 2009 byl uzavřený dodatek č 1. k nájemní smlouvě, kterým se upravuje způsob aktualizace výše nájemného a zvyšuje nájemné o roční míru inflace české koruny.

V návaznosti na kupní smlouvu č. 2011/002897 ze dne 27. 6. 2011 a směnnou smlouvu č.j. 2011/000652 ze dne 25. 7. 2011 byl dne 31. 1. 2012 uzavřený dodatek č. 2 k nájemní smlouvě, kterým se poníží předmět nájmu u nájemní smlouvy, a nově přepočítává výše nájemného vzhledem ke změně pronajaté výměry.

Materiál na prodloužení termínů a rozšíření předmětu nájmu dle výše uvedené žádosti byl projednán v KNM RMP dne 2. 2. 2012. KNM RMP však nedosáhla potřebné většiny hlasů pro schválení návrhu a nyní je doplněn o kladná stanoviska ORP MMP a MO Plzeň 1 (příloha č. 7).

TÚ MMP:

- stanoviskem č.j. MMP/68962/12 ze dne 23. 3. 2012 souhlasí s nájmem pozemku p.č. 2206/4, k.ú. Bolevec, pro společnost Kvatro stav s.r.o. a společnost DEVELOPPILS s.r.o.
- stanoviskem č.j. MMP/32070/12 ze dne 21. 3. 2012 nemá k případnému prodloužení termínu dokončení výstavby bytového domu „C“ a „D“ v rámci stavby BD U Velkého rybníka tj. výstavby III. etapy a její následné kolaudace do 30. 6. 2014 připomínky (příloha č. 3).

MO Plzeň 1 vyjádřením starosty ze dne 16. 2. 2012, č.j. UMO1/02970/12 souhlasí s prodloužením termínu dokončení staveb domů „C“ a „D“, tj. 3 etapy a jejich kolaudací do 30. 6. 2014 dle žádosti společnosti Kvatro stav s.r.o. a společnosti DEVELOPPILS s.r.o.

MO Plzeň 1 vyjádřením ze dne 6. 4. 2012 č.j. UMO1/06097/12 souhlasí s nájmem pozemku p.č. 2206/4, k.ú. Bolevec, pro společnosti Kvatro stav s.r.o. a DEVELOPPILS s.r.o. (příloha č. 4).

KNM RMP projednala materiál dne 10. 5. 2012 a doporučila prodloužení termínů a změnu a doplnění smluvních podmínek dle návrhu usnesení.

RMP usnesením č. 816 ze dne 31. 5. 2012 schválila uzavření dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 2007/004956/NS ze dne 24. 10. 2012 a souhlasila s uzavřením dodatku č. 2 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2007/005635 ze dne 30. 10. 2007, dle návrhu usnesení.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření dodatku č. 2 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2007/005635, ze dne 30. 10. 2007, ve znění dodatku č. 1, uzavřené se společností DEVELOPPILS s.r.o., IČ 27973221, se sídlem Sluneční 27/984, 312 00 Plzeň, ve věci prodloužení termínu dokončení a zahájení užívání stavby III. etapy (stavba bytového domu „C“), v souvislosti se stavbou „Výstavba bytových domů Bolevec – U Velkého rybníka“.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Termín: viz návrh usnesení.

Zodpovídá: Ing. Hana Kuglerová, ŘEÚ.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

RMP č. 1033 ze dne 6. 9. 2007

RMP č. 906 ze dne 18. 6. 2009

RMP č. 856 ze dne 16. 6. 2011

ZMP č. 394 ze dne 18. 6. 2009

ZMP č. 440 ze dne 6. 9. 2007

ZMP č. 351 ze dne 16. 6. 2011

RMP č. 816 ze dne 31. 5. 2012

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni zpracování tohoto materiálu nejsou.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost

Příloha č. 2 – stanoviska ORP MMP

Příloha č. 3 – stanoviska MO P1

- Příloha č. 4 – usnesení RMP
- Příloha č. 5 – usnesení ZMP
- Příloha č. 6 – zápis z KNM RMP ze dne 2. 2. 2012 a 10. 5. 2012
- Příloha č. 7 – fotodokumentace
- Příloha č. 8 – mapa – územní plán
- Příloha č. 9 – mapa – letecký snímek
- Příloha č. 10 – orientační mapa
- Příloha č. 11 – zakres etapizace
- Příloha č. 12 – mapa – majetek města
- Příloha č. 13 – usnesení RMP č. 816/2012

Přílohy u předkladatele: SBSK, dodatek č. 1 k SBSK, NS vč. dodatku č. 1 a č. 2, LV
Zpracovala: Marie Berková, PROM MMP

Kopie z internetu