

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Konečné majetkoprávní vypořádání mezi městem Plzní a společností InterCora, spol. s r.o. v souvislosti s výstavbou „Obytný soubor Sluneční terasy“ v k.ú. Lobzy a Doubavka.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Město Plzeň uzavřelo v r. 2008 na základě usn. ZMP č. 575 ze dne 9. 10. 2008 a usn. ZMP č. 700 ze dne 12. 11. 2009 (obě usnesení viz příloha č. 8) se společností InterCora, spol. s r.o. v souvislosti se stavbou „Obytný soubor Sluneční terasy“ v k.ú. Lobzy a Doubavka:

- smlouvu o smlouvě budoucí kupní č. 2008/004979 na převod TDI (komunikace, chodníky, sadové úpravy, veřejné osvětlení, vodovod, kanalizace) za smluvní kupní cenu 20 000,- Kč;
- smlouvu o smlouvě budoucí kupní č. 2008/004978 na převod pozemků (dotčených TDI) za smluvní kupní cenu 40,- Kč/m²
- v r. 2009 dodatek ke smlouvě o smlouvě budoucí kupní (TDI) č. 2008/004979/1 ohledně rozšíření předmětu koupě (bezbariérový přechod, rampa, schodiště – křižovatka Rokycanská/Jiřinová) a určení termínu pro uzavření konečné kupní smlouvy.

Stavba byla dokončena a zkolaudována. V červenci r. 2011 investor doložil na MAJ MMP kolaudační souhlasy č.j. MMP/071524/11 ze dne 22. 4. 2011 (pátevní komunikace, areálová komunikace, veřejné osvětlení), č.j. MMP/069728/11 ze dne 28. 4. 2011 (světelná signalizace křižovatka Rokycanská/Jiřinová), č.j. MMP/114995/11 ze dne 27. 6. 2011 (vodovodní řady a kanalizační stoky), č.j. MMP/UMO4/14167/11 ze dne 27. 5. 2011 (bytový dům č. 1, bytový dům č. 4 vč. dětského hřiště) a č.j. MMP/211478/11 ze dne 9. 12. 2011 (prodloužení kanalizační stoky pro RD na pozemku 201/31, k.ú. Lobzy). V posledním jmenovaném souhlasu jsou uvedeni jako žadatelé spol. InterCora, spol. s r.o. a FO (vlastník pozemku parc. č. 201/31, k.ú. Lobzy). Dle doloženého čestného prohlášení je výlučným vlastníkem prodloužení kanalizace spol. InterCora, spol. s r.o.

V březnu r. 2012 požádal investor na základě výše uvedených smluv o smlouvách budoucích o konečné majetkoprávní vypořádání vč. rozšíření předmětu koupě o dětské hřiště na pozemku parc.č. 201/69, k.ú. Lobzy (žádost viz příloha č. 1). Vzhledem k podmínkám MO Plzeň 4 na převod hřiště investor od svého požadavku ustoupil a hřiště zůstane nadále v jeho majetku (usn. RMO Plzeň 4 je přílohou č. 5).

Dále investor požádal o převod TDI do majetku města Plzně za 1 % pořizovacích nákladů, oproti 20 000,- Kč uvedeným ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní.

ORP MMP ve svých stanoviskách č.j. MMP/69090/12 ze dne 11. 6. 2012 a MMP/69090a/12 ze dne 6. 8. 2012 (obě jsou přílohou č. 2 vč. zákresu SVSMP) souhlasí s převodem TDI a s výkupem pozemků zasažených stavbami TDI do majetku města Plzně. Dále ve stanovisku uvádí, aby stavba byla bez vad a nedodělků. Dle technické prohlídky 6. 12. 2011 byly zjištěny závady (zeleň, komunikace), a proto je nutné provést novou technickou prohlídku i za účasti technika VO. Dále požaduje, aby předmětem převodu do majetku města Plzně byl i pozemek parc. č. 201/79 o výměře 35 m² (orná půda), k.ú. Lobzy, pro budoucí možné propojení komunikace Na Terasách s komunikací Vyhlídková. Specifikace převáděných pozemků a TDI je uvedena v bodě II. 1. (pozemky) a II. 3. (TDI) návrhu usnesení.

V současné době jsou závady na zeleni odstraněny a je nutné ještě odstranit závady na komunikaci (odvodnění) a přeložit poslední lampu VO, kabel a skříň ze soukromého pozemku parc. č. 201/1, k.ú. Lobzy. Závady na komunikaci budou odstraněny a přeložení lampy VO bude provedeno před podpisem kupní smlouvy na převod TDI.

Pozemky dotčené stavbami TDI budou do majetku města Plzně převedeny za smluvní kupní cenu 40,- Kč/m², pozemek parc. č. 201/79, k.ú. Lobzy, bude převeden do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 800,- Kč/m² (tuto cenu město Plzeň nabízí k výkupu pozemků pro výstavbu městských komunikací; dle předběžného ocenění činí administrativní cena tohoto pozemku v průměru 565,- Kč/m², obvyklá cena činí v průměru 923,- Kč/m²). TDI bude převedena do majetku města Plzně za 1 % z pořizovacích nákladů vybudované a předávané TDI.

Pořizovací hodnota vybudované TDI doložená investorem činí bez DPH:

celkem: 14 995 185,- Kč

1 % z pořizovací hodnoty 149 952,- Kč

(rozdělení jednotlivých staveb TDI – viz příloha č. 3).

Smluvní kupní cena za TDI činí bez DPH 149 952,- Kč.

Vybudovaná TDI (VHI) zasahuje do cizích pozemků parc. č. 201/32 a 201/36, oba k.ú. Lobzy. Vzhledem k tomu, že tyto pozemky město Plzeň získá do svého vlastnictví na základě uzavřených smluv o smlouvách budoucích kupních (uzavřených v rámci jiné akce), nebude nyní zřizováno věcné břemeno uložení sítí ve prospěch města Plzně.

Pozemky získávané do majetku města Plzně jsou zatíženy věcnými břemeny, a to:

- k pozemku parc. č. 201/64, k.ú. Lobzy, se vztahuje věcné břemeno zřizování a provozování podzemního komunikačního vedení pro oprávněného spol. Telefónica Czech Republic, a.s.
- k pozemkům parc. č. 201/69, 201/64, oba k.ú. Lobzy, se vztahuje věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy pro oprávněného spol. ČEZ Distribuce, a.s.
- k pozemkům parc. č. 201/69, 201/64, 221/20, 221/19, 229/49, vše k.ú. Lobzy, se vztahuje věcné břemeno zřizování a provozování vedení tepelné sítě pro oprávněného spol. Plzeňská teplárenská, a.s.
- k pozemku parc. č. 201/71, k.ú. Lobzy, se vztahuje věcné břemeno umístění a provozování elektrorozvodného zařízení pro oprávněného spol. ČEZ Distribuce, a.s.
- k pozemku parc. č. 221/20, k.ú. Lobzy, se vztahuje věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy pro oprávněného spol. ČEZ Distribuce, a.s.
- k pozemku parc. č. 201/79, k.ú. Lobzy, se vztahují věcná břemena zřizování a provozování podzemního komunikačního vedení pro oprávněného spol. Telefónica Czech Republic, a.s., a zřizování a provozování vedení distribuční soustavy pro oprávněného spol. ČEZ Distribuce, a.s.

která přejdou s převodem pozemků na město Plzeň.

K pozemku parc. č. 229/48, k.ú. Lobzy, jež město Plzeň získá do majetku, se vztahuje oprávnění z věcného břemene chůze a jízdy zatěžující pozemek parc. č. 229/45, k.ú. Lobzy.

Na pozemku parc. č. 229/49, k.ú. Lobzy, který přejde kupní smlouvou na město Plzeň, vázne věcné břemeno spoluzívání ve prospěch spol. AUTOSALON PLZEŇ spol. s r.o. Ujednání o zrušení věcného břemene bude součástí kupní smlouvy. Investor zajistil od oprávněného souhlas se zrušením tohoto věcného břemene s tím, že bude zrušeno, jakmile se město Plzeň stane vlastníkem pozemku a vybudovaná komunikace bude sloužit jako veřejná komunikace (příloha č. 4).

V souladu s vydanými stanovisky ORP MMP budou do majetku města Plzně převedeny stavby TDI (komunikace, odvodnění, veřejné osvětlení, vodovodní řad, splašková kanalizace), a to včetně pozemků pod ní + pozemek parc. č. 201/79, k.ú. Lobzy, a na pozemku parc. č. 229/49, k.ú. Lobzy, který získá město Plzeň, bude zrušeno věcné břemeno spoluzívání pro oprávněného spol. AUTOSALON PLZEŇ s.r.o. (smluvní vztahy jsou podrobně uvedeny v bodě II. návrhu usnesení).

Se společností InterCora, spol. s r.o. bylo na základě vyhlášky Krajského soudu v Plzni č.j. KSPL 29 INS 16115/2012-A-2 ze dne 2. 7. 2012 zahájeno insolvenční řízení. Dle prohlášení společnosti je návrh na zahájení insolvenčního řízení šikanózní a opírá se o nepravdy. Společnost tedy není ani v úpadku, ani u ní úpadek nehrozí, a podaný insolvenční návrh představuje pouze nepřijatelný nátlak, jehož cílem je získat od společnosti plnění, na které však není žádný nárok. Společnost činí potřebné kroky k odstranění zápisu o insolvenčním řízení z obchodního rejstříku.

KNM RMP dne 20. 9. 2012 doporučila RMP souhlasit s uzavřením konečných smluv na převod pozemků a TDI (příloha č. 6).

RMP dne 27. 9. 2012 přijala usnesení č. 1331, kterým souhlasí s uzavřením smluvních vztahů (příloha č. 10).

3. Předpokládaný cílový stav

Město Plzeň získá do svého majetku nově vybudovanou TDI a pozemky pod ní v lokalitě, k.ú. Lobzy (lokalita „Švabiny“)

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Viz návrh usnesení.

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 ZMP č. 575 ze dne 9. 10. 2008 (smlouvy budoucí).

Usnesení ZMP č. 700 ze dne 12. 11. 2009 (dodatek).

Usnesení RMO Plzeň 4 č. 157/11 ze dne 15. 6. 2011 (hřiště).

Zápis z KNM RMP ze dne 20. 9. 2012.

Usnesení RMP č. 1331 ze dne 27. 9. 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 investora.

Příloha č. 2 - stanoviska ORP MMP.

Příloha č. 3 - pořizovací hodnota staveb TDI.

Příloha č. 4 - souhlas spol. AUTOSALON PLZEŇ se zrušením VB spoluzívání.

Příloha č. 5 - usn. RMO Plzeň 4 č. 157/11 ze dne 15. 6. 2011 (hřiště).

Příloha č. 6 - zápis z KNM RMP 20. 9. 2012.

Příloha č. 7 - fotodokumentace.

Příloha č. 8 - usn. ZMP č. 575/2008, č. 700/2009.

Příloha č. 9 - snímky map:

- modrá mapa se zákresem
- letecký snímek
- územní plán
- turist. mapa
- geometrický plán.

Příloha č. 10 – usn. RMP č. 1331 z 27. 9. 2012.