

# 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 části pozemku p.č. 2429/1 v k.ú. Valcha s obchodní společností ČEZ Distribuce, a.s., za účelem výstavby nové trafostanice pro lokalitu Obytná zóna Plzeň - Valcha.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost ČEZ Distribuce, a.s., IČ 247 29 035, se sídlem Děčín – Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02, žádá (v zastoupení společností SUDOP PRAHA a.s. viz příloha č. 1) o nájem a budoucí prodej části pozemku p.č. 2429/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře cca 9 m<sup>2</sup> z celkových 139105 m<sup>2</sup>, v k.ú. Valcha, a to za účelem výstavby nové trafostanice pro lokalitu Obytná zóna Plzeň – Valcha.

Dle žadatele se jedná o stavbu „IV-12-0007504 Plzeň, Obytná zóna Valcha, TS, kVN, kNN“ jejíž náplní je napojení nově budované lokality Obytná zóna Plzeň – Valcha, 1. etapa, na stávající distribuční síť elektrické energie ČEZ Distribuce a.s.

Pozemek p.č. 2429/1 v k.ú. Valcha v k.ú. Plzeň se nachází v Městském obvodu Plzeň 3 a dle platného územního plánu je součástí ploch určených pro bydlení městského typu - návrh.

Stanoviska:

ORP MMP (příloha č. 2) souhlasí s pronájmem a budoucím prodejem části městského pozemku p.č. 2429/1 v k.ú. Valcha za účelem výstavby trafostanice, který je dotčeným pozemkem v Územním rozhodnutí č. 4884 vydaným Magistrátem města Plzně, odborem stavebně správním, dne 7. 7. 2011 pro stavbu: „Kabely VN a trafostanice pro lokalitu Obytná zóna Plzeň – Valcha“. V zájmovém území se nenachází vodohospodářská infrastruktura v majetku města Plzně ve správě OSI MMP. V doplňujícím stanovisku ORP požaduje současně s kupní smlouvou zřídit předkupní právo ve prospěch města pro případ vymístění trafostanice.

MO Plzeň 3 usnesením č. 316 RMO Plzeň 3 ze dne 4. 9. 2012 (příloha č. 3) souhlasí s nájmem (do kolaudace stavby) a s budoucím prodejem části městského pozemku p.č. 2429/1 o výměře cca 9 m<sup>2</sup> (dle zákresu) v k.ú. Valcha společnosti ČEZ Distribuce a.s. za účelem výstavby nové betonové kioskové trafostanice.

Dne 26. 9. 2012 vydal Úřad městského obvodu Plzeň 3, odbor výstavby, Rozhodnutí – stavební povolení na stavbu: „Plzeň – obytná zóna Valcha – TS, kVN, kNN Plzeň, Valcha“. Právní moci nabylo dne 27. 10. 2012.

Ocenění dle znaleckého posudku pro rok 2012 s tím, že výsledné ceny jsou uvedeny po zaokrouhlení:

| pozemek k.ú. Valcha             | cena obvyklá m <sup>2</sup> / celkem    | cena administrativní m <sup>2</sup> / celkem |
|---------------------------------|---|--|
| p.č. 2429/1 (9 m <sup>2</sup> ) | 2 000,- Kč/m <sup>2</sup> / 18 000,- Kč | 1 920,- Kč/m <sup>2</sup> / 17 280,- Kč      |

KNM RMP byl dne 1. 11. 2012 předložen k projednání RMP variantní návrh:

1. Schválit uzavření nájemní smlouvy za následujících podmínek:

nájemce: ČEZ Distribuce, a.s., IČ 247 29 035, se sídlem Děčín – Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02,  
předmět nájmu: část pozemku p.č. 2429/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře cca 9 m<sup>2</sup> z celkové výměry 139105 m<sup>2</sup>, v k.ú. Valcha,  
účel nájmu: výstavba a provozování stavby: „Plzeň – obytná zóna Valcha – TS, kVN, kNN Plzeň, Valcha“ (dále jen stavba),  
doba nájmu: na dobu určitou do doby prodeje, nejdéle do 31. 12. 2015, po uplynutí tohoto termínu se doba nájmu mění na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou,  
výše nájmu: 311,- Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Další smluvní ujednání:

- Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nejpozději do 31. 12. 2012 stavební povolení na předmětnou stavbu nenabyde právní moci, je pronajímatel oprávněn odstoupit od této nájemní smlouvy (pozn.: vzhledem k tomu, že stavební povolení nabylo právní moci dne 27. 10. 2012 je tato podmínka z návrhu usnesení vypuštěna).
  - Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2014 dokončit předmětnou stavbu 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 nájemce poruší některou ze svých povinností dle předchozí věty, je pronajímatel oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy.
  - 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 (jeho) podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení.
  - Ustanoveními o smluvní pokutě není dotčeno právo pronajímatele na náhradu vzniklé škody. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu bez ohledu na zavinění.
2. Souhlasit s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní s obchodní společností ČEZ Distribuce, a.s., IČ 247 29 035, se sídlem Děčín – Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02, na budoucí prodej části pozemku p.č. 2429/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře cca 9 m<sup>2</sup> z celkové výměry 139105 m<sup>2</sup>, v k.ú. Valcha, za účelem výstavby stavby: „Plzeň – obytná zóna Valcha – TS, kVN, kNN Plzeň, Valcha“ (dále jen stavba) za následujících podmínek:
- 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 pozemku k datu uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní. Osobu znalce určí město Plzeň.
    - var. b)** ve výši 2 000,- 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 předmětného pozemku vyšší než kupní cena smluvní, doloží budoucí kupující resp. kupující před uzavřením kupní smlouvy čestné prohlášení o čerpání (nečerpání) veřejné podpory.*

*V případě, že veřejná podpora přesáhne stanovený limit, bude kupní smlouva uzavřena až po schválení prodeje Evropskou komisí.*

1. Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy kupujícím. Závazky plynoucí z uzavřené nájemní smlouvy na část předmětného pozemku budou vyrovnány před podpisem kupní smlouvy.
2. Přesná výměra prodáváného pozemku bude upřesněna geometrickým plánem na rozdělení pozemku p.č. 2429/1 v k.ú. Valcha doloženým ke kolaudaci stavby.
3. Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nejpozději do 31. 12. 2012 stavební povolení na předmětnou stavbu nenabyde právní moci, je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě kupní (pozn.: vzhledem k tomu, že stavební povolení nabylo právní moci dne 27. 10. 2012 je tato podmínka z návrhu usnesení vypuštěna).
4. Budoucí kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2014 dokončit předmětnou stavbu 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.
5. 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 5 000,- Kč splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro podání oznámení o zahájení užívání stavby.
6. 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.
7. Ustanoveními o smluvní pokutě není dotčeno právo budoucího prodávajícího na náhradu vzniklé škody. Budoucí kupující je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu sjednanou smluvní pokutu bez ohledu na zavinění.
8. Kupní smlouva bude uzavřena po vydání kolaudačního souhlasu na předmětnou stavbu resp. po zahájení užívání této stavby dle zákona č. 183/2006 Sb., nejdéle do 31.12.2015. Uzavření konečné kupní smlouvy bude projednáno v orgánech města.
9. Současně s kupní smlouvou bude zřízeno předkupní právo jako právo věcné na dobu neurčitou ve prospěch města Plzně.

KNM RMP doporučila RMP (příloha č. 4) schválit uzavření nájemní smlouvy a souhlasit s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní s obchodní společností ČEZ Distribuce, a.s., na nájem a budoucí prodej části pozemku p.č. 2429/1 v k.ú. Valcha za výše uvedených podmínek s tím, že kupní cena bude stanovena dle platného znaleckého posudku v době prodeje na cenu v místě a čase obvyklou dle var. a).

RMP dne 29. 11. 2012 schválila uzavření nájemní smlouvy a odsouhlasila uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní s obchodní společností ČEZ Distribuce, a.s., na nájem a budoucí prodej části pozemku p.č. 2429/1 v k.ú. Valcha za výše uvedených podmínek s tím, že kupní cena bude

stanovena dle platného znaleckého posudku v době prodeje na cenu v místě a čase obvyklou – viz příloha č. 11.

Pozemek p.č. 2429/1 v k.ú. Valcha nabylo město Plzeň do vlastnictví na základě ustanovení § 1 odst. 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., svěřen je SVSMP.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní na budoucí prodej části pozemku p.č. 2429/1 v k.ú. Valcha s obchodní společností ČEZ Distribuce, a.s., za účelem výstavby nové trafostanice pro lokalitu Obytná zóna Plzeň - Valcha.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Schválit uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní s obchodní společností ČEZ Distribuce, a.s., IČ 247 29 035, se sídlem Děčín – Děčín IV-Podmokly, Teplická 874/8, PSČ 405 02, na budoucí prodej části pozemku p.č. 2429/1, ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře cca 9 m<sup>2</sup> z celkové výměry 139105 m<sup>2</sup>, v k.ú. Valcha, za účelem výstavby stavby: „Plzeň – obytná zóna Valcha – TS, kVN, kNN Plzeň, Valcha“ za předemných podmínek – 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. 1541 ze dne 29. 11. 2012.

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

U žadatele nejsou ke dni 22. 11. 2012 evidovány závazky vůči městu Plzni.

### **10. Přílohy**

Příloha č. 1 žádost

Příloha č. 2 stanoviska ORP MMP

Příloha č. 3 usn. RMO P3 č. 316 ze dne 4. 9. 2012 vč. situace

Příloha č. 4 zápis KNM RMP ze dne 1. 11. 2012

Příloha č. 5 fotodokumentace

Příloha č. 6 územní plán

Příloha č. 7 letecký snímek

Příloha č. 8 orientační a turistická

Příloha č. 9 situace

Příloha č. 10 majetek města

Příloha č. 11 usnesení RMP č. 1541 ze dne 29. 11. 2012.

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, znalecký posudek, výpis z OR, ÚR č. 4881, stavební povolení.

Kopie z internetu