

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí ve věci prodloužení termínu pro dokončení a zahájení užívání stavby objektu pro administrativu, obchod a služby nebo krátkodobé ubytování na pozemku p.č. 806, k.ú. Plzeň, na základě žádosti paní Lucie Fikerlové, trvale bytem Letkov 165.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Paní Lucie Fikerlová, trvale bytem v Letkově 165, podala žádost, ve které konstatuje, že dle uzavřených smluvních vztahů (nájemní smlouva a budoucí smlouva kupní – viz popsáno níže) je povinná do 31. 12. 2012 dokončit stavbu objektu pro administrativu, obchod a služby nebo krátkodobé ubytování. V současné době je stavba téměř dokončena. Dále uvádí, že ke stanovenému termínu 31. 12. 2012 bude zbývat provést kompletace řemesel, obklady, dlažby, osazení dřevěných konstrukcí (dveře, kuchyňské liny), elektropřípojku a dle klimatických podmínek možná fasádu. Žadatelka předpokládá, že celá stavba obytného domu bude dokončena nejpozději do 30. 6. 2013.

S ohledem na uvedené skutečnosti žádá paní Fikerlová o uzavření dodatku k nájemní smlouvě č. 2009/001602 na prodloužení termínu dokončení stavby a zahájení jejího užívání do 30. 6. 2013. Analogicky k tomu musí být prodlouženy i termíny ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2009/004526 ze dne 18. 12. 2009.

Jako důvod své žádosti uvádí zdržení s připojením tepelné energie s firmou Plzeňská teplárenská a.s. Z těchto důvodů došlo ke zdržení v realizaci novostavby objektu (viz. příloha).

Paní Lucie Fikerlová, trvale bytem v Letkově 165 uzavřela s městem Plzní, na základě usnesení RMP č. 208 ze dne 12. 2. 2009 a č. 236 ze dne 26. 2. 2009 nájemní smlouvu č. 2009/001602 ze dne 31. 7. 2009 na pronájem pozemku p.č. 806 – zastavěná plocha a nádvoří, zbořiště, o výměře 256 m<sup>2</sup>, k.ú. Plzeň, za účelem výstavby objektu pro administrativu, obchod a služby nebo krátkodobé ubytování (dále jen stavba), s výší nájemného 300,- Kč/m<sup>2</sup>/rok do dne vydání kolaudačního souhlasu a 540,- Kč/m<sup>2</sup>/rok ode dne vydání kolaudačního souhlasu, resp. zahájení jejího užívání do doby prodeje. Sjednané nájemné se každoročně navyšuje o roční míru inflace.

V nájemní smlouvě se nájemce mimo jiné zavázal, že zajistí pravomocné stavební povolení na výše uvedenou stavbu do 31. 12. 2010 s tím, že pokud nebude tento termín dodržen, má pronajímatel (město Plzeň) právo od nájemní smlouvy odstoupit. A dále se zavázal disponovat kolaudačním souhlasem, resp. dokončit stavbu a zahájit její užívání do 31. 12. 2012. Při nedodržení tohoto termínu má město Plzeň právo vyměřit a vyžadovat zaplacení smluvní pokuty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení.

Na základě usnesení ZMP č. 87 ze dne 26. 2. 2009 byla mezi městem Plzní a paní Lucií Fikerlovou, trvale bytem v Letkově 165, uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2009/004526 ze dne 18. 12. 2009, na budoucí prodej pozemku p.č. 806, zastavěná plocha a nádvoří, zbořiště, o výměře 256 m<sup>2</sup>, k.ú. Plzeň, za účelem výstavby objektu pro administrativu, obchod a služby nebo krátkodobé ubytování. Kupní cena bude činit 2 300,- Kč/m<sup>2</sup> pozemku.

Ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní se budoucí kupující mimo jiné zavázal, že dokončí stavbu a zahájí její užívání nejpozději do 31. 12. 2012. Nesplní-li tuto povinnost, má město Plzeň právo od smlouvy o budoucí smlouvě kupní odstoupit a budoucí kupující je povinen na výzvu budoucího prodávajícího uhradit smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč.

Stavební povolení bylo vydáno 13. 9. 2010 a nabylo právní moci 15. 10. 2010.

Nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě kupní byly uzavřeny v souvislosti se schváleným záměrem na zástavbu pozemku p.č. 806, k.ú. Plzeň, vyhlášením městské soutěže a schválením vybraného investora, kterým byl pověřen Městský obvod Plzeň 3.

Složená jistota ve výši 900 000,- Kč na účet vyhlášovatele soutěže, Statutárního města Plzně, Městský obvod Plzeň 3, slouží jako garance k uzavření příslušných smluvních vztahů a dodržení závazků z nich vyplývajících. V případě nedodržení těchto závazků se jistota nevrací a propadá ve prospěch vyhlášovatele soutěže.

Z výše popsaných důvodů je navrhována změna termínu dokončení stavby objektu pro administrativu, obchod a služby nebo krátkodobé ubytování, včetně termínu uzavření kupní smlouvy. Dodatky k NS a SBSK jsou navrženy dle nové metodiky, např. je uplatněno místo doložení kolaudačního souhlasu, resp. souhlasu se zahájením užívání stavby doložení kopie žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, dále sjednána smluvní pokuta ve výši 3 000,- Kč za každý den prodlení s nedodáním výše uvedené kopie žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. souhlasu se zahájením užívání stavby a povinnost složit kauci ve výši sjednané smluvní pokuty, tj. 100 000,- Kč (dle čl. V. Smlouvy o budoucí smlouvě kupní).

Vzhledem ke skutečnosti, že nedodržení termínu pro dokončení a zahájení užívání stavby obytného domu s dalším komerčním využitím je sankcionováno jak v nájemní smlouvě, tak i ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní, bude smluvní pokuta, v případě schválení nových dodatků, z nájemní smlouvy vypuštěna.

Městský obvod Plzeň 3 usnesením RMO č. 436 ze dne 27. 11. 2012 souhlasí s prodloužením termínu dokončení stavby objektu pro administrativu, obchod a služby nebo krátkodobé ubytování a dalších ujednání tak, že se termín prodeje pozemku, resp. uzavření kupní smlouvy mění z 31. 12. 2013 na 30. 6. 2014.

RMP projednala materiál dne 29. 11. 2012 a doporučila prodloužení termínů a doplnění dalších ujednání dle návrhu usnesení.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Rozhodnutí ve věci prodloužení termínu pro vydání kolaudačního souhlasu na stavbu objektu pro administrativu, obchod a služby nebo krátkodobé ubytování na pozemku p.č. 806, k.ú. Plzeň.

### **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: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP.

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

RMP č. 224 ze dne 6. 3. 2003

RMP č. 1476 ze dne 16. 12. 2004

ZMP č. 116 ze dne 6. 3. 2003

ZMP č. 59 ze dne 3. 2. 2005

RMP č. 495 ze dne 24. 4. 2008

ZMP č. 287 ze dne 15. 5. 2008

RMO P3 č. 520 ze dne 23. 9. 2008

ZMO P3 č. 108 ze dne 2. 12. 2008

RMP č. 208 ze dne 12. 2. 2009

RMP č. 236 ze dne 26. 2. 2009

ZMP č. 87 ze dne 26. 2. 2009

RMP č. 1550 ze dne 29. 11. 2012

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

Tento údaj je k dispozici u předkladatele materiálu.

## **10. Přílohy**

Příloha č. 1 – žádost

Příloha č. 2 – usnesení RMP

Příloha č. 3 – usnesení ZMP

Příloha č. 4 – stanovisko MO P3

Příloha č. 5 – fotodokumentace

Příloha č. 6 – mapa – územní plán

Příloha č. 7 – mapa – letecký snímek

Příloha č. 8 – orientační mapa

Příloha č. 9 – mapa – majetek města

Příloha č. 10 – usnesení RMP ze dne 29. 11. 2012

Přílohy u předkladatele: SBSK, NS vč. dodatku č. 1 a č. 2, LV, usnesení dle bodu 8.

Zpracovala: Marie Berková, PROP MMP