

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí ve věci prodloužení termínu pro dokončení stavby: „Novostavba bytového domu na pozemku p.č. 2688/47 v k.ú. Plzeň, Plzeň – Slovany, Koterovská ul.“ a zahájení jejího užívání vč. termínu pro uzavření konečné kupní smlouvy.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost ATELIER A CZ s.r.o., IČ 25677543, se sídlem Praha 4, Na Veselí 825/3, PSČ 140 00, žádá (příloha č. 1) o prodloužení termínu pro dokončení stavby: „Novostavba bytového domu na pozemku p.č. 2688/47 v k.ú. Plzeň, Plzeň – Slovany, Koterovská ul.“ a zahájení jejího užívání z původního termínu 31. 12. 2013 na 31. 12. 2015, zároveň žádá o prodloužení termínu pro uzavření konečné kupní smlouvy do 31. 12. 2016 (společnost žádá o prodloužení termínů výstavby již potřeť – viz popsáno níže).

Jako důvod společnost uvádí, že při přípravě stavby došlo k zaměření skutečné trasy kabelu vysokého napětí a z tohoto zaměření vyplynulo, že spodní stavba novostavby je v kolizi s uvedeným kabelem. Z tohoto důvodu je před samotnou stavbou bytového domu nutné provést přeložku kabelu vysokého napětí a k této přeložce je zapotřebí zajistit stavební povolení. Společnost dále uvádí, že již vynaložila nemalé finanční prostředky v souvislosti s přípravou této stavby, tj. projekty pro již vydané územní rozhodnutí a stavební povolení, realizační dokumentaci, inženýrskogeologický průzkum, komerční dokumentaci pro prodej a další.

Pozemek p.č. 2688/47, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 3276 m², v k.ú. Plzeň se nachází v Městském obvodu Plzeň 2 – Slovany, při nároží ulic Koterovská - Blatenská a dle územního plánu je součástí ploch určených pro bydlení městského typu.

Na zástavbu nároží ulic Koterovská a Blatenská byla vyhlášena MO Plzeň 2 - Slovany veřejná soutěž. Jednání mezirezortní komise pro posouzení a hodnocení nabídek na vyhodnocení uchazečů vypsane soutěže pro výběr investora se konalo na ÚMO Plzeň 2 - Slovany dne 11. 2. 2008 a jako vítěz soutěže byla odsouhlasena společnost ATELIER A CZ s.r.o. (dále jen společnost).

Dne 15. 2. 2010 bylo na předmětnou stavbu vydáno Územní rozhodnutí č. 4471 pod č.j. MMP/025655/10, které nabylo právní moci dne 1. 4. 2010.

Dne 25. 11. 2011 následně ÚMO Plzeň 2 – Slovany, odbor stavebně správní a dopravy, vydal pod č.j. UMO2/24824/11, sp.zn. SZ UMO2/21655/11/DaZe, stavební povolení na stavbu: „Novostavba bytového domu na pozemku p.č. 2688/47 v k.ú. Plzeň, Plzeň – Slovany, Koterovská ul.“. Stavební povolení nabylo právní moci dne 28. 12. 2011. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Uzavřené smluvní vztahy:

Nájemní smlouva:

- Dne 7. 7. 2008 byla se společností, jako nájemcem, uzavřena nájemní smlouva č. 2008/002305/NS na část pozemku p.č. 2688/47 o výměře cca 1400 m² v k.ú. Plzeň za účelem výstavby výše uvedeného bytového domu, za nájemné ve výši 4,- Kč/m²/rok do doby dokončení

a zahájení užívání stavby a dále ve výši 123,- Kč/m²/rok od dokončení a zahájení užívání stavby do doby prodeje (sjednané nájemné se každoročně zvyšuje o roční míru inflace). Nájemní smlouva je uzavřena na dobu neurčitou, v souladu s usnesením RMP č. 364 ze dne 10. 4. 2008.

- Dne 23. 12. 2009 byl uzavřen dodatek č. 1 k výše uvedené nájemní smlouvě z důvodu rozšíření předmětu nájmu, tzn. že předmětem nájmu je celý pozemek p.č. 2688/47 a dále část pozemku p.č. 2688/32 o výměře 32 m² z celkových 4713 m², oba v k.ú. Plzeň. Dále byl prodloužen termín pro vydání stavebního povolení na předmětnou stavbu (z původního termínu 31. 12. 2009 na 30. 9. 2010) a termín pro dokončení stavby a zahájení jejího užívání (z původního termínu 31. 12. 2011 na 30. 6. 2012). Nájemné bylo navýšeno o roční míru inflace. Tento dodatek byl uzavřen v souladu s usnesením RMP č. 1698 ze dne 26. 11. 2009.
- Dne 22. 9. 2010 byl uzavřen dodatek č. 2 k výše uvedené nájemní smlouvě z důvodu prodloužení termínů výstavby, tzn., že termín pro vydání stavebního povolení byl změněn na 31. 12. 2011 (tento termín byl splněn – viz výše) a termín pro dokončení a zahájení užívání stavby byl změněn na 31. 12. 2013. Tento dodatek byl uzavřen v souladu s usnesením RMP č. 1250 ze dne 16. 9. 2010.

Smlouva o budoucí smlouvě kupní:

- Dne 29. 7. 2009 byla se společností, jako budoucím kupujícím, uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2008/002458 za účelem výstavby předmětného bytového domu na části pozemku p.č. 2688/47 o výměře cca 1400 m² v k.ú. Plzeň, za kupní cenu ve výši 3 000,- Kč/m², která vzešla ze soutěže vyhlášené MO Plzeň 2 – Slovany (v případě, že v době prodeje bude cena v místě a čase obvyklá vyšší než je cena smluvní, bude v době prodeje posuzováno poskytnutí veřejné podpory). Smlouva o budoucí smlouvě kupní byla uzavřena v souladu s usnesením RMP č. 364 ze dne 10. 4. 2008 a usnesením ZMP č. 145 ze dne 10. 4. 2008.
- Dne 21. 12. 2009 byl uzavřen dodatek č. 1 k výše uvedené smlouvě o budoucí smlouvě kupní z důvodu prodloužení termínů výstavby (viz dodatek č. 1 k nájemní smlouvě). Tento dodatek byl uzavřen v souladu s usnesením RMP č. 1698 ze dne 26. 11. 2009 a usnesením ZMP č. 782 ze dne 10. 12. 2009.
- Dne 24. 9. 2010 byl uzavřen dodatek č. 2 k výše uvedené smlouvě o budoucí smlouvě kupní z důvodu prodloužení termínů výstavby (viz dodatek č. 2 k nájemní smlouvě). Tento dodatek byl uzavřen v souladu s usnesením RMP č. 1250 ze dne 16. 9. 2010 a usnesením ZMP č. 441 ze dne 16. 9. 2010.

V předmětné nájemní smlouvě ve znění jejich dodatků je pro případ nesplnění termínu pro dokončení a zahájení užívání dané stavby sjednána smluvní pokuta ve výši 200 000,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení. Ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní ve znění jejich dodatků je pro případ nesplnění termínu pro dokončení a zahájení užívání dané stavby sjednáno právo města odstoupit od této smlouvy.

Smlouva o budoucí kupní smlouvě a nájemní smlouva vč. dodatků byly uzavřeny v době, kdy byla standardně do těchto smluv vkládána ustanovení vztahující se k prokazování zahájení a dokončení zástavby ke komerčním účelům, a to předložením platného povolení příslušné stavby a kolaudačního souhlasu tak, aby nedocházelo ke zbytečným průtahům zástavby daného území.

V současnosti došlo v obdobných případech ke změně v nově uzavíraných smlouvách nájemních i smlouvách o budoucích smlouvách kupních s tím, že základní rozdíl spočívá v tom, že není termínováno doložení platného povolení stavby a kolaudačního rozhodnutí (souhlasu) městu Plzeň, ale pouze doložení řádné žádosti o jejich vydání. K této úpravě bylo přistoupeno s ohledem na

skutečnost, že budoucí kupující a nájemci nemohou ovlivnit rozhodování příslušných stavebních úřadů a tedy ani termín vydání příslušného rozhodnutí. V případě soudních sporů by byla vymahatelnost sankcí spojených s nesplněním povinností ze strany budoucích kupujících a nájemců obtížná.

Z tohoto důvodu je navrhována i úprava podmínek nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě kupní podle nové metodiky vč. povinnosti společnosti složit na účet města kauci rovnající se výši smluvní pokuty, která se váže k nesplnění termínu pro dokončení a zahájení užívání stavby. V nájemní smlouvě bude zároveň sjednaná rozvazovací podmínka pro případ nesplnění prodlouženého termínu pro dokončení předmětné stavby.

Pro informaci dále uvádíme, že se společností byly dále uzavřeny následující smlouvy:

- Smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2011/003103 ze dne 4. 8. 2011 na převod staveb TI zbudovaných v rámci předmětné stavby, v souladu s usnesením RMP č. 568 ze dne 28. 4. 2011 a usnesením ZMP č. 263 ze dne 12. 5. 2011. Konečná kupní smlouva má být uzavřena nejpozději do 31. 12. 2014. Prodloužení daného termínu MAJ MMP předložil v samostatném materiálu na jednání RMP dne 20. 12. 2012 a bylo přijato usnesení č. 1666 (předloženo k projednání ZMP bude dne 24. 1. 2013).
- Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 2011/002189 ze dne 11. 8. 2011 (strpění průjezdu nově postaveným bytovým domem za účelem parkování, strpění průjezdu a průchodu zajišťující veřejný přístup k budově ÚMO Plzeň 2 – Slovany, zdržení se veškeré stavební činnosti znemožňující průjezd a užívání nově vybudovaných parkovišť, strpění stavby nově vybudované komunikace a parkoviště na stavbě garáže) v souladu s usnesením RMP č. 568 ze dne 28. 4. 2011. Této smlouvy se případná požadovaná změna termínů nedotkne.
- Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 2011/002190 ze dne 11. 8. 2011 (strpění umístění stavby podzemních garáží) v souladu s usnesením RMP č. 568 ze dne 28. 4. 2011. Této smlouvy se případná požadovaná změna termínů nedotkne.
- Smlouva o smlouvě budoucí nájemní č. 2011/004669 ze dne 21. 9. 2011 (uzavřená v souladu s usnesením RMO Plzeň 2 – Slovany č. 151/2011 ze dne 14. 9. 2011) na pronájem 13 parkovacích míst umístěných v 1. podzemním podlaží novostavby bytového domu. Smlouva nájemní má být uzavřena nejpozději do 31. 12. 2015 ne však dříve, než bude vydán kolaudační souhlas na předmětnou stavbu. Prodloužení daného termínu bude řešen na MO Plzeň 2 – Slovany.

Stanoviska:

ORP MMP (příloha č. 2) souhlasí s prodloužením termínu pro dokončení a zahájení příslušné stavby do 31. 12. 2015 a dále o prodloužení termínu uzavření konečné kupní smlouvy do 31. 12. 2016.

MO Plzeň 2 – Slovany (příloha č. 3) usnesením RMO Plzeň 2 – Slovany č. 149/2012 ze dne 24. 10. 2012 schvaluje uzavření dodatků smluv ve věci prodloužení termínu pro dokončení stavby a zahájení jejího užívání z původního termínu 31. 12. 2013 na 31. 12. 2015 a uzavření konečné kupní smlouvy do 31. 12. 2016, za podmínky kladného stanovisko ORP MMP.

Město Plzeň pozemek p.č. 2688/47 v k.ú. Plzeň nabylo na základě ustanovení § 5 zák. ČNR č. 172/1991 Sb., svěřený je do správy SVSMP.

KNM RMP byl dne 6. 12. 2012 předložen k projednání variantní návrh:

Var. A) uzavření dodatků k nájemní smlouvě a ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní

1. Schválit uzavření dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 2008/002305/NS ze dne 7. 7. 2008 ve znění dodatků č. 1 ze dne 23. 12. 2009 a č. 2 ze dne 22. 9. 2010 na pronájem pozemku p.č. 2688/47 a části pozemku p.č. 2688/32 v k.ú. Plzeň s obchodní společností ATELIER A CZ s.r.o. (dále jen nájemce), IČ 25677543, se sídlem Praha 4, Na Veselí 825/3, PSČ 140 00, z důvodu změny termínu pro dokončení stavby: „Novostavba bytového domu na pozemku p.č. 2688/47 v k.ú. Plzeň, Plzeň – Slovany, Koterovská ul.“ (dále jen stavba) a dalších ujednání:

- V článku IV. písmeno a) Smlouvy se slova „nejdéle však do 31. 12. 2013“ nahrazují slovy „nejdéle však do 31. 12. 2015“.
 - V článku IV. písmeno b) Smlouvy se slova „nejdéle však od 1. 1. 2014“ nahrazují slovy „nejdéle však od 1. 1. 2016“.
 - Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2015 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 a současně nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 200 000,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro podání oznámení o zahájení užívání stavby.
 - Závazek nájemce k úhradě smluvní pokuty dle předchozího odstavce bude zajištěn kaucí, tzn. že nájemce je povinen složit na depozitní účet města Plzně vedený u RAIFFEISEN BANK a.s., č. účtu: 1003004415/5500, před podpisem dodatků k nájemní smlouvě a ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní, nejdéle do 30. 6. 2013, jako jistotu kaucí ve výši 200 000,- Kč; složená kauce případně bez dalšího pronajímateli, tzn. peníze ze složené kauce se stanou vlastnictvím pronajímatele v případě, že nájemce neuhradí pronajímateli řádně a včas smluvní pokutu. Peníze ze složené kauce se stanou vlastnictvím pronajímatele prvním dnem prodlení nájemce s úhradou této smluvní pokuty. V případě, že bude nově stanovený termín pro dokončení stavby a podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu dodržen, nebo v případě, že nájemce uhradí městu řádně a včas sjednanou smluvní pokutu, bude složená kauce vrácena nájemci do 15 pracovních dnů od doručení jeho písemné žádosti o vrácení složené kauce. Kauce bude vrácena bez úroků ze složené kauce přirostlých po dobu uložení kauce. Úroky ze složené kauce případnou městu.
 - 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 pro předání kopie, 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 na náhradu vzniklé škody. Nájemce je povinen uhradit pronajímateli sjednanou smluvní pokutu bez ohledu na zavinění.
2. Souhlasit s uzavřením dodatku č. 3 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2008/002458 ze dne 29. 7. 2009 ve znění dodatků č. 1 ze dne 21. 12. 2009 a č. 2 ze dne 24. 9. 2010 na budoucí prodej části pozemku p.č. 2688/47 v k.ú. Plzeň s obchodní společností ATELIER A CZ s.r.o. (dále jen budoucí kupující), IČ 25677543, se sídlem Praha 4, Na Veselí 825/3, PSČ 140 00,

z důvodu změny termínu pro dokončení stavby: „Novostavba bytového domu na pozemku p.č. 2688/47 v k.ú. Plzeň, Plzeň – Slovany, Koterovská ul.“ (dále jen stavba) a dalších ujednání::

- Budoucí kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2015 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 budoucí kupující poruší některou ze svých povinností dle předchozí věty, je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od smlouvy o budoucí smlouvě kupní.
- 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 pro předání kopie, je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení.
- Ustanovením 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.
- Kupní smlouva na prodej příslušné části pozemku p.č. 2688/47 v k.ú. Plzeň, přesně určené geometrickým plánem zhotoveným na náklady budoucího kupujícího, bude uzavřena s budoucím kupujícím resp. kupujícím po vydání kolaudačního souhlasu na předmětnou stavbu, nejpozději do 31. 12. 2016. Uzavření konečné kupní smlouvy bude projednáno v orgánech města.

Ostatní ujednání nájemní smlouvy ve znění dodatků a smlouvy o budoucí smlouvě kupní ve znění dodatků zůstávají beze změny. Dodatky k nájemní smlouvě a smlouvě o budoucí smlouvě kupní budou uzavřeny současně.

Var. B) neprodloužení termínu pro dokončení stavby

Neprodloužit termín z 31. 12. 2013 na 31. 12. 2015 pro dokončení stavby: „Novostavba bytového domu na pozemku p.č. 2688/47 v k.ú. Plzeň, Plzeň – Slovany, Koterovská ul.“ a zahájení jejího užívání, který je sjednán v nájemní smlouvě č. č. 2008/002305/NS ze dne 7. 7. 2008 ve znění dodatků č. 1 ze dne 23. 12. 2009 a č. 2 ze dne 22. 9. 2010 a ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2008/002458 ze dne 29. 7. 2009 ve znění dodatků č. 1 ze dne 21. 12. 2009 a č. 2 ze dne 24. 9. 2010, uzavřených s obchodní společností ATELIER A CZ s.r.o., jako nájemcem a budoucím kupujícím, IČ 25677543, se sídlem Praha 4, Na Veselí 825/3, PSČ 140 00.

Po marném uplynutí této lhůty, tj. 31. 12. 2013 by bylo předloženo k projednání orgánům města uplatnění/neuplatnění nároku města na úhradu smluvní pokuty sjednané v předmětné nájemní smlouvě ve výši 200 000,- Kč za každý i započatý měsíc prodlení za nedodržení termínu pro dokončení stavby a zahájení jejího užívání (přesná částka by byla vyčíslena od 1. 1. 2014 do doby dokončení stavby a zahájení jejího užívání). Dále by bylo předloženo k projednání využití/nevyužití města Plzně odstoupit od smlouvy o budoucí smlouvě kupní č. 2008/002458 ve znění dodatků č. 1 a 2 z důvodu nedodržení termínu pro dokončení předmětné stavby a zahájení jejího užívání do 31. 12. 2013.

Nájemní smlouvu nelze jednostranně vypovědět – nelze ji ukončit, jelikož odstoupení od nájemní smlouvy z důvodu nedodržení termínu pro dokončení stavby a zahájení jejího užívání není v nájemní

smlouvě sjednáno. Prodej části předmětného pozemku by byl možný po vydání kolaudačního souhlasu – projednán by byl v orgánech města samostatně, a to za nově sjednaných podmínek. Upozorňujeme na skutečnost, že pokud stavebník stavbu nezahájí nejpozději do 28. 12. 2013, stavební povolení pozbude platnosti.

KNM RMP doporučila RMP (příloha č. 6) schválit uzavření dodatku č. 3 ke stávající nájemní smlouvě a souhlasit s uzavřením dodatku č. 3 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní dle výše uvedené Var. A).

RMP dne 10. 1. 2013 schválila uzavření dodatku č. 3 ke stávající nájemní smlouvě a souhlasila s uzavřením dodatku č. 3 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní (příloha č. 13).

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnutí ve věci prodloužení termínu pro dokončení stavby: „Novostavba bytového domu na pozemku p.č. 2688/47 v k.ú. Plzeň, Plzeň – Slovany, Koterovská ul.“ a zahájení jejího užívání vč. termínu pro uzavření konečné kupní smlouvy.

4. Navrhované varianty řešení

Schválit uzavření dodatku č. 3 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2008/002458 ze dne 29. 7. 2009 ve znění dodatků č. 1 ze dne 21. 12. 2009 a č. 2 ze dne 24. 9. 2010 – 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. 364 ze dne 10. 4. 2008 a usnesením ZMP č. 145 ze dne 10. 4. 2008, usnesení RMP č. 1698 ze dne 26. 11. 2009 a usnesení ZMP č. 782 ze dne 10. 12. 2009, usnesení RMP č. 1250 ze dne 16. 9. 2010 a usnesení ZMP č. 441 ze dne 16. 9. 2010. Usnesení RMP ze dne 10. 1. 2013.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele nejsou ke dni zpracování tohoto materiálu evidovány závazky vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 žádost vč. zakresu,
Příloha č. 2 stanovisko ORP MMP,

Příloha č. 3 usnesení RMO P2 č. 149/2012
Příloha č. 4 usnesení RMP dle bodu 8. důvodové zprávy,
Příloha č. 5 usnesení ZMP dle bodu 8. důvodové zprávy,
Příloha č. 6 zápis KNM RMP ze dne 6. 12. 2012
Příloha č. 7 fotodokumentace,
Příloha č. 8 územní plán,
Příloha č. 9 letecký snímek,
Příloha č. 10 orientační turistická,
Příloha č. 11 situace
Příloha č. 12 majetek města
Příloha č. 13 usnesení RMP č. 15 ze dne 10. 1. 2013.

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, NS a SoBSK vč. dodatků, stavební povolení, usnesení RMP č. 1666/12.

Kopie z internetu