Zápis z jednání Komise RMP pro nakládání s majetkem ze dne 18. 4. 2013

PROP+KŘTÚ/2A Uzavření NS a smlouvy o budoucí smlouvě kupní – Masarykova 23 A – PEGISAN

KNM RMP doporučuje RMP:

Varianta A: Schválit nájem a souhlasit s budoucím prodejem (uzavření NS a SBSK)

1. Uzavření nájemní smlouvy na vybudování 10 parkovacích míst a zpevněné plochy za daných podmínek:

nájemce:	**PEGISAN s.r.o. Plzeň, K merfánům 47, PSČ 318 00,** IČ 611 71 361,
předmět nájmu:	A) pozemek p.č. 515/39 o výměře cca 300 m^2 z celkové výměry 509 m^2 B) pozemek p.č. 2517/2 o výměře 30 m^2 z celkové výměry 2 365 m^2 k.ú. Doubravka,
účel nájmu:	výstavba a provoz nových parkovacích míst a zpevněné plochy, (budovaných v souvislosti s výstavbou a provozem polyfunkčního bytového domu – Masarykova 23 A)
doba nájmu:	pro předmět nájmu A) na dobu určitou do převodu 10 parkovacích míst do majetku města Plzně, nejdéle však do 31. 12. 2018 pro předmět nájmu B) na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou
výše nájmu.	
58 Kč/m^2/rok.	

Další smluvní ujednání:

- Nájemce je povinen nejpozději do 30. 6. 2015 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení nebo jiného povolovacího dokladu na stavbu 10 parkovacích míst a zpevněné plochy se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení nebo jiný povolovací doklad stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného ke dni 30. 6. 2015, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání stavebního povolení nebo jiného povolovacího dokladu. Dále je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2015 nebude vydáno platné povolení stavby nebo jiný povolovací doklad na stavbu 10 parkovacích míst a zpevněné plochy,
- Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání stavebního povolení nebo jiného povolovacího dokladu na stavbu 10 parkovacích míst a zpevněné plochy nejpozději do 3 pracovních dnů od dne jejího podání. Pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení.
- Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2017 dokončit stavbu 10 parkovacích míst a zpevněných ploch do stavu způsobilého jejich užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního

souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání těchto parkovacích míst a zpevněné plochy 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 nebo jiného povolovacího dokladu, resp. pro oznámení o zahájení užíván stavby stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného ke dni 30. 12. 2017, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě nedodržení termínu dokončení stavby 10 parkovacích míst a zpevněné plochy do stavu způsobilého jejich užívání v souladu s platnými právními předpisy do 31. 12. 2017.

- Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání stavby, nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího 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, uvedenou v tomto článku, bez ohledu na zavinění.
- V případě nerespektování podmínek města Plzně nájemcem k územnímu a stavebnímu řízení, má právo pronajímatel odstoupit od nájemní smlouvy,
- Nájemce je povinen po vydání pravomocného územního rozhodnutí zahájit s městem Plzní jednání o majetkoprávním uspořádání dotčeného území po vydání kolaudačního souhlasu stavby parkovacích míst a zpevněné plochy, resp. po vzniku oprávnění stavbu užívat ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., a za tímto účelem uzavřít s městem Plzní příslušné majetkové smlouvy (např. smlouvu o smlouvě budoucí kupní, směnnou, darovací, o zřízení věcného břemene), a to nejdéle do vydání stanoviska města Plzně k žádosti o vydání stavebního povolení. Město Plzeň není povinno vydat nájemci výše uvedené stanovisko, resp. je oprávněno vydat nesouhlasné stanovisko stavebnímu úřadu v případě, že ke dni žádosti o jeho vydání nebudou mezi smluvními stranami uzavřeny výše předjímané majetkové smlouvy.
- 10 nově budovaných parkovacích míst postavená na pozemku p.č. 515/39 k.ú. Doubravka a dále nově budovaných parkovacích míst na pozemku p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka budou postavena jako veřejná a budou po výstavbě převedena do majetku města Plzně.
- Nájemce je povinen po předchozí domluvě se Společenstvím vlastníků domu v Plzni, Lesní 46 a 48 a Společenstvím vlastníků jednotek domu v Plzni, Lesní 50, 52 přemístit na svoje náklady sušáky na prádlo, které jsou v kolizi s navrženým parkovištěm.

2. Uzavření nájemní smlouvy za účelem výstavby polyfunkčního bytového domu a zpevněné plochy a za daných podmínek:

nájemce: **PEGISAN s.r.o. Plzeň, K merfánům 47, PSČ 318 00,**
IČ 611 71 361,

předmět nájmu:	A) pozemek p.č. 515/36 o výměře cca 132 m^2 z celkové výměry 301 m^2 a pozemek p.č. 2517/2 o výměře cca 52 m^2 z celkové výměry 2365 m^2,k.ú. Doubravka, B) pozemek p.č. 515/36 o výměře 105 m^2 z celkové výměry 301 m^2
účel nájmu:	výstavba a provoz polyfunkčního domu vč. vybudování odpovídají technické a dopravní infrastruktury a zpevněné plochy – proluka Masarykova 23 A
doba nájmu:	na dobu určitou do doby prodeje, nejdéle však do 31.12.2018,
výše nájmu.	17,- Kč/m^2/rok, do vydání – kolaudačního souhlasu na stavbu polyfunkčního domu vč. vybudování odpovídající technické a dopravní infrastruktury 141,- Kč/m^2/rok, od vydání kolaudačního souhlasu na stavbu polyfunkčního domu vč. vybudování odpovídající technické a dopravní infrastruktury nejdéle však od 1. 1. 2018

Další smluvní ujednání:

- Nájemce je povinen nejpozději do 30. 6. 2015 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení nebo jiného povolovacího dokladu na stavbu polyfunkčního domu včetně odpovídající technické a dopravní infrastruktury a zpevněné plochy se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení nebo jiný povolovací doklad stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného platného ke dni 30. 6. 2015, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání stavebního povolení nebo jiného povolovacího dokladu. Dále je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2015 nebude vydáno platné povolení stavby nebo jiný povolovací doklad na stavbu polyfunkčního domu včetně odpovídající technické a dopravní infrastruktury a zpevněné plochy.
- Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání stavebního povolení nebo jiného povolovacího dokladu na stavbu polyfunkčního domu včetně odpovídající technické a dopravní infrastruktury a zpevněné plochy nejpozději do 3 pracovních dnů od dne jejího podání. Pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000,- Kč za každý i jen započatý den prodlení.
- Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2017 dokončit stavbu polyfunkčního domu včetně odpovídající technické a dopravní infrastruktury do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání stavby polyfunkčního domu včetně odpovídající technické a dopravní infrastruktury a zpevněné plochy 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 nebo jiného povolovacího dokladu, resp. pro oznámení o zahájení užíván stavby stanoví právní předpisy.

- Dále je pronajímatel oprávněn odstoupit od této smlouvy v případě nedodržení termínu dokončení stavby polyfunkčního domu včetně odpovídající technické a dopravní infrastruktury a zpevněné plochy do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy do 31. 12. 2017.
- Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání stavby, nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího 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, uvedenou v tomto článku, bez ohledu na zavinění.
- V případě nerespektování podmínek města Plzně nájemcem k územnímu a stavebnímu řízení, má právo pronajímatel odstoupit od nájemní smlouvy.
- Nájemce je povinen po vydání pravomocného územního rozhodnutí zahájit s městem Plzni jednání o majetkoprávním uspořádání nově vybudované technické infrastruktury po vydání kolaudačního souhlasu stavby polyfunkčního bytového domu v Masarykově 23A. resp. po vzniku oprávnění stavbu užívat ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb. A za tímto účelem uzavřít s městem Plzní příslušné majetkové smlouvy (např. smlouvu o smlouvě budoucí kupní, směnnou, darovací, o zřízení věcného břemene), a to nejdéle do vydání stanoviska města Plzně k žádosti o vydání stavebního povolení. Město Plzeň není povinno vydat nájemci výše uvedené stanovisko, resp. je oprávněno vydat nesouhlasné stanovisko stavebnímu úřadu v případě, že ke dni žádosti o jeho vydání nebudou mezi smluvními stranami uzavřeny výše předjímané majetkové smlouvy.
- Nájemce je povinen předložit projektovou dokumentaci k odsouhlasení SVSMP a ORP MMP.
- Nájemce je povinen respektovat regulační podmínky ÚKRMP– „Plzeň – Doubravka, Masarykova 23A“, z 01/2009,
- Nájemce je povinen realizovat výstavbu polyfunkčního domu tak, aby byl umožněn a zajištěn přístup do nemovitosti Masarykova č.o. 23 na pozemku p.č. 264 k.ú. Doubravka (smlouva o budoucí smlouvě kupní bude obsahovat ujednání o budoucím zřízení věcného břemene ve prospěch této nemovitosti).
- Nájemce v rámci stavby polyfunkčního domu zajistí přeložení svítidla veřejného osvětlení č. 3726 a kabelů VO dle požadavku SVSMP ve stavebním řízení.
- Nájemce je povinen po dohodě se SVSMP rozebranou zámkovou dlažbu na pozemku p.č. 2517/2, k.ú. Doubravka, odvézt (na paletách) na skládku do Doubravecké ul.
- Nájemce je povinen na vlastní náklady přesunout vstupní branku (situovaná ve styku pozemků p.č. 515/36, p.č. 264, a p.č. 295/1 vše k.ú. Doubravka) na pozemek p.č. 295/1 k.ú. Doubravka v rámci stávajícího oplocení dle grafické přílohy, jenž bude tvořit nedílnou součást nájemní smlouvy.
- V rámci výstavby polyfunkčního domu bude nahrazena stávající zeleň, která bude uvedenou stavbou dotčena.

Nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě kupní a o zřízení věcného břemene budou uzavřeny současně.

3. Souhlasit
s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní a o budoucím zřízení věcného břemene se společností PEGISAN s.r.o. Plzeň, K merfánům 47, PSČ 318 00, IČ 611 71 361, na budoucí prodej a zřízení věcného břemene:

- část pozemku p.č. 515/36 o výměře cca 237m^2 z celkové výměry pozemku 301 m^2 ostatní plocha – zeleň,
- část pozemku p.č. 2517/2 o výměře cca 52 m^2 z celkové výměry 2365 m^2, ostatní plocha – ostatní komunikace, vše k.ú. Doubravka

za účelem výstavby polyfunkčního domu vč. odpovídající technické a dopravní infrastruktury, proluka Masarykova 23 A. Předmět budoucího prodeje je znázorněn v situaci, která tvoří přílohu tohoto usnesení.

Další smluvní ujednání:

- Kupní cena bude stanovena dle platného znaleckého posudku na cenu v místě a čase obvyklou v době prodeje, tj. v cenové relaci v době uzavření kupní smlouvy. Cena v místě a čase obvyklá se bude odvíjet od stavu pozemků k datu uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, včetně všech součástí a příslušenství. Osobu znalce určí město Plzeň.
- Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy kupujícím.
- Před podpisem kupní smlouvy budou vyrovnány všechny závazky vyplývající z uzavřených nájemních smluv.
- Přesná výměra prodávaných pozemků p.č. 515/36, p.č. 2517/2 oba k.ú. Doubravka bude upřesněna geometrickým plánem pro rozdělení daných pozemků.
- Budoucí kupující je povinen nejpozději do 30. 6. 2015 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení nebo jiného povolovacího dokladu na stavbu polyfunkčního domu včetně technické a dopravní infrastruktury se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení nebo jiný povolovací doklad stanoví právní předpisy. Budoucí kupující je povinen předat budoucímu prodávajícímu kopii této žádosti nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího 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.
- Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nebude nejpozději do 31. 12. 2015 vydáno stavební povolení nebo jiný povolovací doklad na stavbu polyfunkčního domu vč. TDI, je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě kupní.
- Budoucí kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2017 dokončit stavbu polyfunkčního domu vč. TDI do stavu způsobilého jeho užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání těchto staveb, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání těchto staveb, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu, 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 smlouvě budoucí kupní a současně budoucí kupující je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 300 000,- Kč (slovy: třistatisíckorunčeských) splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, nebo jiného povolovacího dokladu resp. pro podání oznámení o zahájení užívání stavby.
  Ustanoveními o smluvní pokutě není dotčeno právo na náhradu vzniklé škody. Budoucí kupující je povinen uhradit městu Plzeň sjednanou smluvní pokutu bez ohledu na zavinění, a to na základě výzvy budoucího prodávajícího.
- Budoucí kupující je povinen předat budoucímu prodávajícímu kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, nebo jiného povolovacího dokladu 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.
- Budoucí kupující je povinen předložit projektovou dokumentaci k územnímu a stavebnímu řízení k odsouhlasení SVSMP a ORP MMP.
- V případě nerespektování podmínek města Plzně budoucím kupujícím k územnímu a stavebnímu řízení, má právo budoucí prodávající odstoupit od smlouvy o budoucí smlouvě kupní a budoucím zřízení VB.
- Budoucí kupující je povinen respektovat Základní regulační podmínky ÚKRMP „Plzeň – Doubravka, Masarykova 23A“, z 01/2009.
- Budoucí kupující je povinen po vydání pravomocného územního rozhodnutí zahájit s městem Plzní jednání o majetkoprávním uspořádání nově vybudované technické a dopravní infrastruktury po vydání kolaudačního souhlasu stavby polyfunkčního bytového domu v Masarykově ul. resp. po vzniku oprávnění stavbu užívat ve smyslu §119 zákona č. 183/2006 Sb. A za tímto účelem uzavřít s městem Plzní příslušné majetkové smlouvy (např. smlouvu o smlouvě budoucí kupní, směnnou, darovací, o zřízení věcného břemene), a to nejdéle do vydání stanoviska města Plzně k žádosti o vydání stavebního povolení. Město Plzeň není povinno vydat budoucímu kupujícímu výše uvedené stanovisko, resp. je oprávněno vydat nesouhlasné stanovisko stavebnímu úřadu v případě, že ke dni žádosti o jeho vydání nebudou mezi smluvními stranami uzavřeny výše předjímané majetkové smlouvy.
- Kupní smlouva a smlouva o zřízení věcného břemene bude uzavřena nejpozději do jednoho roku od vydání kolaudačního souhlasu, resp. od zahájení užívání stavby dle zákona č. 183/2006 Sb., nejpozději do 31. 12. 2018.
- Před uzavřením konečné kupní smlouvy doloží budoucí kupující doklad prokazující, že byla provedena přeložka svítidla veřejného osvětlení č. 3726 a kabelů VO dle požadavku SVSmP ve stavebním řízení dále, že byla přesunuta vstupní branka z pozemku p.č. 515/36 k.ú. Doubravka na pozemek p.č. 295/1 k.ú. Doubravka. Uvedené přeložky budou provedeny v rámci stavby polyfunkčního domu vč. TDI, a to na náklady budoucího kupujícího. Prokazujícím dokladem se bude považovat potvrzení správce pozemku tj. příspěvkové organizace Správy veřejného statku města Plzně.
- Budoucí kupující je povinen realizovat stavbu polyfunkčního domu tak, aby byl umožněn a zajištěn přístup, příjezd do nemovitosti Masarykova č.o. 23 s pozemkem

p.č. 264 k.ú. Doubravka (tj. ujednání o zřízení věcného břemene přístupu a příjezdu do předmětné nemovitosti na pozemku p.č. 264 k.ú. Doubravka bude součástí kupní smlouvy).

- Konečný prodej a uzavření kupní smlouvy a smlouvy o zřízení VB skutečně zastavěných pozemků polyfunkčním domem a příslušné TDI bude projednáno v orgánech obce tj. V RMP a ZMP.
- Výstavbou polyfunkčního domu na částech pozemků p.č. 515/36 a p.č. 2517/2 oba k.ú. Doubravka nedojde k zamezení pěšího propojení do vnitrobloku Masarykova – Mohylová.

Smlouva o budoucí smlouvě kupní a o zřízení věcného břemene a nájemní smlouvy budou uzavřeny současně.

Varianta B – nedoporučit nájem a budoucí prodej, vypsat nové VŘ

Nedoporučit uzavření smluvních vztahů se společností PEGISAN s.r.o. za účelem zástavby proluky Masarykova 23A, vyhlásit nové výběrové řízení/městskou soutěž na výběr investora za účelem zástavby pozemky p.č. 515/36 a p.č. 2517/2 k.ú. Doubravka dle přesně daných podmínek a v souladu se stanovisky ORP MMP a Základními regulačními podmínkami „Plzeň - Doubravka, Masarykova 23A“, z 01/2009.

Varianta 1 A)	Varianta 1 B)
Souhlasí 7	Zdržel se 12
Zdržel se 5	

KNM RMP nedosáhla potřebné většiny hlasů pro schválení návrhu. Materiál bude předložen do RMP variantně.

Helena Matoušová
předsedkyně Komise RMP pro nakládání s majetkem

Zapsala: Ing. Hana Kuglerová
tajemnice Komise RMP pro nakládání s majetkem