NOVÁ VALCHA

Magistrát města Plzně
ředitelka ekonomického úřadu
Ing. Hana Kuglerová
Škroupova 5
Plzeň
301 00

Magistrát města Plzně
Ekonomický úřad - ředitel úřadu
DOŠLO: 28-01-2013
Č. dop.
Zprac. ZEV
Č.j.: MMP/020184/13
Příloha:
Ukl. zn. VV

Magistrat mesta Plzne.
Doruceno: 28.01.2013
C.j.:
listy:2 prilohy:5
mep2es13522944

Magistrát města Plzně
Odbor ... majetku ①
DOŠLO: 12-02-2013
Č. dop.
Zprac. Šed
Č.j.: MMP/090131/13
Příloha: 4
Ukl. zn. 259.3.1 A5

Naše zn.: 04/ MP / 13
V Praze, dne 25. ledna 2013

Žádost o změnu smluv „Obytná zóna Plzeň – Valcha"

Dobrý den,
z důvodů, které uvedeme dále v textu, si Vás tímto dovolujeme zdvořile požádat o projednání změn týkajících se smluv uzavřených mezi VPD a.s. a statutárním městem Plzeň pro lokalitu „Obytná zóna Plzeň – Valcha", resp. o projednání žádosti o:

1. uzavření dodatku k Dohodě o společném postupu č. 2012/003020 (postup v dalších fázích a etapách výstavby obytné zóny)
2. uzavření dodatku ke Smlouvě budoucí kupní č. 2012/002962 (odkup pozemků v 1.etapě od města)
3. uzavření dodatku ke Smlouvě budoucí kupní č. 2012/003016 (převod TDI 1.fáze do majetku města)
4. rozšíření prodeje TDI 1.fáze městu Plzeň (navíc část TDI v tzv. „hnízdech")
5. uzavření kupní smlouvy na doprodej pozemků pod komunikacemi městu Plzeň
6. uzavření dodatku k Nájemní smlouvě č.2012/003099/NS

Odůvodnění a bližší popis žádosti:

1. Dodatek k Dohodě o společném postupu II., III. a IV.etapy a zbývajících fází I.etapy č.2012/003020:

a) změnit **termín odkoupení pozemku A** (viz fialová plocha v soutisku situačních příloh původních smluv)
   - V původní Dohodě je odkup podmíněn podáním žádosti o SP všech dalších etap, tzn. až do SP 4 etapy není možno pozemek odkoupit a projekt není možno realizovat nejprve v této ploše A. Žádáme o možnost odkupu po částech, kdykoliv na výzvu VPD a.s. za podmínky zároveň uzavřít s městem Plzeň SoBSK na prodej TDI v příslušné odkupované části pozemku; odkup nejpozději do konce r. 2022.

b) pozemky, které přešly směnou do majetku města, na kterých budeme v dalších fázích realizovat veřejné komunikace (parc.č. 2429/60, 2429/61 a 2429/62 a 2429/59 - viz zelené plochy v soutisku situačních příloh původních smluv) **nepronajímat - souhlas vlastníka pozemku řešit jinou smlouvou než nájemní** (dle §110 odst.2 písm. a) Stavebního zákona č.183/2006 Sb. je ke stavebnímu povolení nutno pro stavbu na pozemcích, které investor nevlastní, předložit doklad prokazující právo založené smlouvou provést stavbu anebo právo odpovídající věcnému břemenu). Vzhledem k tomu, že veřejná komunikace bude realizována na naše náklady ve prospěch města Plzně, si tímto dovolujeme požádat o vydání souhlasu města Plzně, jako vlastníka těchto pozemků, jinou formou než v nájemní smlouvě.

Níže si dovolujeme navrhnout možné varianty řešení dle naší praxe z ostatních projektů, ale i z projektu „OZ Plzeň Valcha" na pozemcích jiných vlastníků:

- **Smlouvou o bezplatném zapůjčení pozemku** za účelem ÚR, SP i realizace veřejné komunikace (tuto smlouvu máme uzavřenou pro pozemky ve vlastnictví Plzeňského kraje, který zastupuje Správa a údržba silnic)
- pro tyto účely jsme na jiných stavbách rovněž uzavírali i Smlouvu o provedení stavby nebo Smlouvu o spolupráci
- před vydáním SP **uzavřít Smlouvu budoucí kupní na prodej TDI** do majetku města Plzně

nebo:
- pro potřeby ÚR uzavřít **Smlouvou o budoucím věcném břemenu** (vlastníkem stavby a budoucím oprávněným je zatím Valcha Property Development a.s.)
- ke SP pak uzavřít **Smlouvu o budoucí smlouvě kupní na prodej TDI městu Plzeň** a ve smlouvě uvést souhlas vlastníka pozemku dle §110 odst. 2, písm. a) Zákona č.183/2006)
- k realizaci stavby dodavatel uzavře **Dohodu o technických podmínkách užívání pozemku po dobu výstavby**
- po kolaudaci bude uzavřena **kupní smlouva na převod TDI do majetku města Plzeň**

nebo:
- uzavřením **dodatku k Dohodě o společném postupu** č. 2012/003020, ve kterém by bylo řešeno bezplatné zapůjčení těchto pozemků za účelem výstavby veřejné komunikace a inženýrských sítí (s uvedením souhlasu města Plzně, jako vlastníka těchto pozemků dle §110 odst.2 písm. a) Stavebního zákona č.183/2006 Sb., pro potřeby stavebního úřadu)

c) stejně jako bod b) řešit i **souhlas města jako vlastníka pozemků ke stavbě na pozemcích města, které požadujeme vypustit z NS** (napojení komunikace 4.etapy a okružní křižovatka, jejíž realizace je odložena)

2. Dodatek ke Smlouvě budoucí kupní č. 2012/002962 (odkup pozemků v 1.etapě od města)

- změnit **termín odkoupení pozemku B** (viz žlutá plocha v soutisku situačních příloh původních smluv) – možnost odkupu po částech, kdykoliv na výzvu VPD a.s.; nejpozději do konce r. 2020
  V příloze zasíláme návrh úpravy textu smlouvy od našeho právního zástupce.

3. Dodatek ke Smlouvě budoucí kupní č. 2012/003016 (převod TDI 1.fáze do majetku města)

- prodloužit termín pro **uzavření konečné smlouvy do 31.12.2015**

4. Rozšíření prodeje TDI 1.fáze městu Plzeň (navíc část TDI v tzv. „hnízdech")

Na jednání s Vodárnou Plzeň ohledně provozu vodního díla v komunikacích v tzv. „hnízdech" (na parc.č. 2429/67 a 2429/74 – viz zákres v přiložené koordinační situaci) vznesli zástupci Vodárny připomínku ke komplikovanému provozování vodního díla, které bude soukromé (tzn. po dokončení stavby ve spoluvlastnictví majitelů rodinných domů) a požádali nás, abychom s městem Plzeň dodatečně projednali možnost předání této TDI do majetku města.

Tato TDI není součástí uzavřené SoBSK č. 2012/003016 ze 14.8.2012, proto si Vás tímto dovolujeme požádat o **rozšíření předmětu prodeje TDI 1.fáze o komunikace, splaškové a dešťové kanalizace v tzv. „hnízdech"** (samozřejmě včetně pozemků – viz bod 5.) Vodovodní řad není předmětem této žádosti, protože dle podmínek OSI–MMP může být do majetku města Plzně předán až po jeho zokruhování, které proběhne až v dalších fázích výstavby.

Parametry komunikací splňují plzeňské standardy.

V současné době již připravujeme kolaudace staveb, a proto pokud bude město Plzeň souhlasit s rozšířením předmětu prodeje, **navrhujeme uzavřít rovnou kupní smlouvu** (na celý rozsah 1.fáze vč. této doplněné části TDI).

5. Uzavření kupní smlouvy na doprodej pozemků pod komunikacemi městu Plzeň

Za symbolickou cenu 40 Kč/1m2 navrhujeme prodat městu Plzeň:

a) pozemky pod komunikacemi v „hnízdech" (**parc.č. 2429/67 = 220 m², 2429/74 = 224 m²**)
b) pruh pozemku podél pozemku pod komunikací, který již byl do majetku města Plzeň převeden smennou smlouvou - ke komunikaci musel být dodatečně přidružen prostor o šířce 50 cm kvůli požadavkům ČSN 736110 (**parc.č. 2429/55 = 149 m², 2429/120 = 95 m²**)
c) prodloužení komunikace (**parc.č. 2429/101 = 76 m²**)

Předmětné pozemky jsou barevně znázorněny v přiložené kopii geometrického plánu č.: 2273-160/2012, který jsme již podali na KÚ se žádostí o vklad nových parcel vč. souhlasu SÚ s dělením pozemků.

6. uzavření dodatku k Nájemní smlouvě č.2012/003099/NS

a) prodloužit **termín pro uzavření kupní smlouvy do 31.12.2015**
b) **posunout termín pro zvýšení nájemného** = až 6 měsíců „od poslední kolaudace komunikace v příslušné fázi"
c) **vypustit z NS pozemky pod budoucí okružní křižovatkou (parc.č.: 2434/1, 2434/5, 2434/6, 2434/7, 2336/44)** – realizace je odložena. Řešit v Dohodě o společném postupu (viz bod 1b+c). SP je již vydáno, před realizací uzavře dodavatel s městem Dohodu o technických podmínkách pro užívání pozemku (stejně jako bylo řešeno v případě stavby zpomalovacích pasů dle Dohody o technických podmínkách č.2012/003352)
d) **vypustit z NS pozemek parc.č. 2435** – bude sloužit až pro napojení komunikace ve 4.etapě. . Řešit v Dohodě o společném postupu (viz bod 1b+c).

Jestliže bude potřeba věc projednat na nějaké společné schůzce tak nás prosím informujte nás, abychom dohodli termín.
Děkuji Vám, s pozdravem

Valcha Property Development a.s.
IČ: 27926931
Na Vidouli 1/1, 150 00 Praha 5

Martina Plzáková
plzakova@vinvest.cz
tel.: 602 60 30 30

Přílohy:

- soutisk situačních příloh uzavřených smluv
- návrh textu na úpravu smlouvy č. 2012/002962
- kopie koordinační situace s vyznačením komunikace, splaškové a dešťové kanalizace v „hnízdech"
- 2 situační přílohy z původních smlouvy na TDI 1.fáze (vodní dílo a komunikace)
- kopie GP s vyznačením dodatečně prodávaných pozemků pod komunikacemi + kopie tabulky z GP
- kopie z KN mapy s vyznačením pozemků pod okružní křižovatkou (požadavek na vypuštění z nájemní smlouvy)