

ZÁZNAM Z JEDNÁNÍ

Dne 7. 3. 2013 proběhlo na MAJ MMP jednání za účasti zástupců Magistrátu města Plzně (viz prezenční listina).

Předmětem jednání bylo projednání nových požadavků společnosti Valcha Property Development a.s. (dále jen investor) týkajících se úpravy uzavřených SoSB a Dohody o spol. postupu s budoucími správci (SVSMP a OSI MMP) a zástupci ORP MMP v souvislosti s výstavbou „Obytná zóna Valcha“ v k.ú. Valcha, a to dle dopisu společnosti zn.: 07/MP/13 ze dne 25. 1. 2013, doručeného MAJ MMP 12. 2. 2013.

Bylo dohodnuto:

1. K uzavření dodatku k Dohodě o společném postupu č. 2012/003020 (postup v dalších fázích a etapách výstavby obytné zóny):

a) Změnit termín odkoupení pozemku A:

PRÁV MMP bude požádán o právní posouzení, zda je pro město akceptovatelné uzavřít konečnou smlouvu kupní na investorem požadovanou část plochy A, a to souběžně se SoBSK na TDI pro tuto část plochy (oproti původnímu ujednání – po podání žádosti o vydání stavebního povolení). O toto stanovisko požádá PROP MMP.

b) Nepronajímat vysměňované pozemky s odkazem na následnou realizaci veřejné komunikace:

S ohledem na skutečnost, že se jedná o nestandardní požadavek, musí být v orgánech města schválena nejprve změna obvyklého postupu města Plzně a následně může být schválen konkrétní případ (žádost investora), město by mělo používat pro všechny investory shodné podmínky a postupy. Návrh na nový způsob řešení byl na TÚ předložen EÚ a ŘEÚ dohodne další kroky v této věci s ŘTÚ.

c) Napojení komunikace 4. etapy a okružní křížovatka:

Tento požadavek by byl řešen SVSMP v nájemní smlouvě (nikoliv tedy v dohodě o společném postupu), a to posunutím účinnosti nájemní smlouvy ve vztahu k příslušné etapě výstavby, ev. její části.

2. K uzavření dodatku ke Smlouvě budoucí kupní č. 2012/002962 (odkup pozemků v 1. etapě od města):

Změnit termín odkoupení pozemku B: viz bod 1. a)

3. K uzavření dodatku ke Smlouvě budoucí kupní č. 2012/003016 (převod TDI 1. fáze do majetku města):

K výše uvedenému bodu je třeba s investorem navrhovanou změnu termínu ujasnit, neboť jsou v termínech rozpory. Dle sdělení investora v současné době již probíhají kolaudace, dále se v téžebu bodu žádosti vzápětí navrhuje uzavřít již konečnou kupní smlouvu na celý rozsah 1. fáze. – Pak ale není potřeba posunovat termín ve smlouvě budoucí, neboť než tuto změnu město projedná, již bude s největší pravděpodobností možné projednat konečný převod a z tohoto pohledu se tedy termín do 31. 12. 2015 jeví jako dostatečný.

4. K rozšíření prodeje TDI 1. fáze městu Plzeň (navíc část TDI v tzv. „hnízdech“):

Toto rozšíření prodeje TDI a pozemků již bylo v minulosti investorem opakováně městu navrhováno, ale vždy s negativním stanoviskem příslušných správců. Na dnešním jednání správci své negativní stanovisko předběžně potvrdili, z pohledu SVS se jedná o komunikace účelové sloužící vlastníkům domů a ani OSI nemá zájem o převod kanalizace

v těchto místech. Konečná stanoviska budou obsažena v souhrnném stanovisku ORP MMP, což bude rozhodující.

5. Uzavření kupní smlouvy na doproděj pozemků pod komunikacemi městu Plzeň:

- a) Prodej pozemků v „hnízdech“: viz bod 4.
- b) Pruh pozemku podél pozemku pod komunikací, který již byl do majetku města Plzeň převeden:

Bude řešeno při uzavření konečného převodu TDI, kdy pozemky zasažené TDI, která přechází do majetku MP, jsou vykupovány za 40,- Kč/m². SVSMP předběžně upozorňuje, že tyto plochy budou odpovídat standardu (povrch nesmí být štěrkový, ale travnatý nebo pevná plocha např. dlažba).

- c) prodloužení komunikace (parc.č. 2429/101 = 76 m²):

Správce požaduje upřesnit budoucí využití tohoto pozemku.

6. Uzavření dodatku k Nájemní smlouvě č. 2012/003099/NS:

- a) prodloužit termín pro uzavření kupní smlouvy do 31. 12. 2015: viz bod 3.
- b) posunout termín pro zvýšení nájemného:

SVSMP nesouhlasí, ale termín zvýšeného nájemného lze zkrátit tím, že investor co nejdříve doloží kolaudační souhlasy a **kompletní dokumentaci** skutečného provedení staveb správcům (tzn. v souladu se smlouvou budoucí kupní č. 2012/003016 vč. uvedených příloh, které správci požadují).

- c) vypustit z NS pozemky pod budoucí okružní křížovatkou (parc.č.: 2434/1, 2434/5, 2434/6, 2434/7, 2336/44): viz bod 1. c).
- d) vypustit z NS pozemek parc.č. 2435: viz bod 1. c).

Pozn.: Investor bude požádán o dodržování terminologie ve svých žádostech popř. o její upřesnění (např. vysvětlit nové označení „hnízda“).

Závěr:

Investor bude obeznámen s výsledkem jednání a následně bude svoláno jednání za účasti zástupců MMP a investora.

Termín dalšího jednání – návrh: 3. 4. 2013 od 13.00 hod. v zasedací místnosti MAJ MMP.

Vzhledem k tomu, že zástupci investora se ve výše uvedeném termínu nemohou dostavit, bude dohodnut nový termín, který bude oznámen e-mailem.

Doplnění:

Po dokončení výše uvedeného záznamu z jednání došlo ještě k jednání mezi Mgr. J. Šneiderem - SVSMP a Ing. H. Kuglerovou ŘEÚ a bylo dohodnuto, že je možné zahájit projednávání konečného vypořádání před kolaudací, ale s dokumenty ve stavu ke kolaudaci.

Zapsaly: Eva Sedláková, MAJ MMP a Eva Kölbllová, PROP MMP.

ZÁZNAM Z JEDNÁNÍ

Dne 2. 4. 2013 proběhlo na MAJ MMP jednání za účasti zástupců Magistrátu města Plzně a zástupců společnosti Valcha Property Development a.s. (viz prezenční listina).

Předmětem jednání bylo projednání nových požadavků společnosti Valcha Property Development a.s. (dále jen investor) týkajících se úpravy uzavřených SoSB a Dohody o spol. postupu s budoucími správci (SVSMP a OSI MMP) a zástupci ORP MMP v souvislosti s výstavbou „Obytná zóna Valcha“ v k.ú. Valcha, a to na základě zápisu z jednání, které proběhlo dne 7. 3. 2013.

Tento zápis z jednání byl zaslán investorovi, který na něj písemně neodpověděl, ale přímo na jednání dne 2. 4. 2013 byl tento zápis projednán po jednotlivých bodech:

1. K uzavření dodatku k Dohodě o společném postupu č. 2012/003020 (postup v dalších fázích a etapách výstavby obytné zóny):

- Změnit termín odkoupení pozemku A a B: tzn. na písemnou výzvu investora s tím, že současně s prodejem bude uzavřena SoBSK na TDI v rozsahu prodeje pozemku.

PRÁV MMP posoudil požadavek investora a je možné, aby byla uzavřena konečná smlouva kupní na investorem požadovanou část plochy A (a B), a to souběžně se SoBSK na TDI pro tuto část plochy (oproti původnímu ujednání – po podání žádosti o vydání stavebního povolení).

Jenom upřesňujeme, že po právní stránce lze v dohodě i ve SoSBK nahradit časové hledisko "po předložení stavebního povolení" formulací "na základě výzvy budoucího kupujícího", neboť je tam následně uvedeno datum, do kdy nejpozději se konečná smlouva má uzavřít, tudíž by smlouva nebyla - co se tyká časového určení - neurčita. Je doporučeno dále však jako jednu z podmínek do obou smluv (do SoSBK i do dohody) začlenit uzavření SoSBK na TDI (tak jak je navrhováno v záznamu z jednání).

Závěr:

Je tedy nutné schválit dodatek k uzavřené Dohodě o spol. postupu č. 2012/003020 (a dodatek ke SoBSK č 2012/002962).

- Nepronajímat vysměňované pozemky s odkazem na následnou realizaci veřejné komunikace:

S ohledem na skutečnost, že se jedná o nestandardní požadavek, musí být v orgánech města schválena nejprve změna obvyklého postupu města Plzně a následně může být schválen konkrétní případ (žádost investora), město by mělo používat pro všechny investory shodné podmínky a postupy. Nový způsob řešení spadá do kompetence TÚ.

Závěr:

Bylo prověřeno, že v současné době není změna obvyklého postupu připravována, proto bude postupováno standardně, tj. investor uzavře se SVSMP nájemní smlouvu na městské pozemky, na kterých bude realizovat výstavbu komunikace.

Investor tedy požádá o uzavření nájemní smlouvy SVSMP.

c) Napojení komunikace 4. etapy a okružní křížovatka:

Tento požadavek bude řešen se SVSMP v nájemní smlouvě (nikoliv tedy v dohodě o společném postupu), a to posunutím účinnosti nájemní smlouvy ve vztahu k příslušné etapě výstavby, ev. její části.

Závěr:

Investor požádá o úpravu nájemní smlouvy.

2. K uzavření dodatku ke Smlouvě budoucí kupní č. 2012/002962 (odkup pozemků v 1. etapě od města): Změnit termín odkoupení pozemku B.

Závěr:

viz bod 1. a)

3. K uzavření dodatku ke Smlouvě budoucí kupní č. 2012/003016 (převod TDI 1. fáze do majetku města):

V současné době je již TDI, která měla být realizována v rámci 1. fáze I. etapy dokončena a proběhly i kolaudace není tedy nutné uzavírat dodatek na prodloužení termínu.

Závěr:

Na jednání byla předána správcům (OSI MMP a SVSMP) dokumentace skutečného provedení stavby. Ze strany správců bude provedena kontrola předané dokumentace a dokladů, proběhnou jednotlivé technické přejímky a zpracováný dílčí stanoviska pro ORP MMP. V případě, že bude třeba předanou dokumentaci doplnit ze strany investora, budou jej správci přímo kontaktovat do 14ti dnů. Investor vyzve správce k technické prohlídce lokality, kterou správce prověřuje technickou způsobilost TDI k majetkovému převodu. Po vydání stanoviska ORP MMP bude možné předložit uzavření konečné smlouvy k projednání do orgánů města Plzně.

4. K rozšíření prodeje TDI 1. fáze městu Plzeň (navíc část TDI v tzv. „hnízdech“):

Toto rozšíření prodeje TDI a pozemků již bylo v minulosti investorem opakovaně městu navrhováno, ale vždy s negativním stanoviskem příslušných správců. Na dnešním jednání správci své negativní stanovisko opět potvrdili, z pohledu SVSMP se jedná o komunikace účelové sloužící vlastníkům domů a OSI MMP z důvodu nevyhovujícího technického řešení a vlastního umístění vodohospodářské infrastruktury, na což již bylo v minulosti upozorňováno, nesouhlasí s jejím převodem do majetku města Plzně.

Závěr:

Předmětná TDI a pozemky pod touto TDI nebudou předmětem převodu do majetku města Plzně. Pokud by chtěl investor v budoucnu přijít s podobným návrhem, doporučujeme nejprve dohodu se správci a v případě kladného projednání následné řešení požadavku ze strany MAJ MMP.

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

a) Prodej pozemků v „hnízdech“.

Závěr:

viz bod 4.

b) Pruh pozemku podél pozemku pod komunikací, který již byl do majetku města Plzeň převeden:

Bude řešeno při uzavření konečného převodu TDI v 1. fázi I. etapy, kdy pozemky zasažené TDI, která přechází do majetku MP, jsou vykupovány za 40,- Kč/m². SVSMP předběžně upozorňuje, že tyto plochy budou odpovídat standardu (povrch nesmí být štěrkový, ale travnatý nebo pevná plocha např. dlažba).

Závěr:

Investor potvrdil, že povrch pozemků podél komunikací je travnatý.

- c) prodloužení komunikace (parc.č. 2429/101 k.ú. Valcha= 76 m2):

Bude řešeno při uzavření konečného převodu TDI v 1. fázi I. etapy, kdy pozemky zasažené TDI, která přechází do majetku MP, jsou vykupovány za 40,- Kč/m². Správce požaduje upřesnit budoucí yužití tohoto pozemku.

Závěr:

Investor potvrdil, že povrch pozemku je asfaltový.

6. Uzavření dodatku k Nájemní smlouvě č. 2012/003099/NS:

- a) prodloužit termín pro uzavření kupní smlouvy do 31. 12. 2015:

V současné době je již TDI, která měla být realizována v rámci 1. fáze I. etapy dokončena a proběhly i kolaudace není tedy nutné uzavírat dodatek na prodloužení termínu.

Závěr:

viz bod 3.

- b) posunout termín pro zvýšení nájemného:

SVSMP nesouhlasí, ale termín zvýšeného nájemného lze zkrátit tím, že investor co nejdříve doloží kolaudační souhlasy a **kompletní dokumentaci** skutečného provedení staveb správcům (tzn. v souladu se smlouvou budoucí kupní č. 2012/003016 vč. uvedených příloh, které správci požadují).

Závěr:

SVSMP připraví smlouvy na ukončení nájmu ihned po jejich schválení v orgánech města Plzně.

- c) vypustit z NS pozemky pod budoucí okružní křižovatkou (parc.č.: 2434/1, 2434/5, 2434/6, 2434/7, 2336/44 k.ú. Valcha).

Závěr:

viz bod 1. c)

Investor požádá o úpravu nájemní smlouvy ve smyslu posunutí účinnosti nájemní smlouvy ve vztahu k příslušné etapě výstavby, ev. její části.

- d) vypustit z NS pozemek parc.č. 2435 k.ú. Valcha.

Závěr:

viz bod 1. c)

Investor požádá o úpravu nájemní smlouvy ve smyslu posunutí účinnosti nájemní smlouvy ve vztahu k příslušné etapě výstavby, ev. její části.

Další hlavní bod jednání

Žádosti o konečné smlouvy na 1. fázi I. etapy a uzavření SOSB na 2. fázi I. etapy

1. Smlouva kupní na převod TDI 1. fáze (SOSB kupní č. 2012/003016):

V současné době probíhá zápis GP v KN, proto není možné přesně specifikovat parc.č. pozemků, ve kterých se předávaná TDI nachází. Stanovisko ORP MMP k převodu TDI bude možné vydat po zápisu GP v KN, nebo musí investor vyhotovit tabulku (viz návrh níže).

parc.č. původního pozemku	pare.č. nového pozemku	soupis TDI na novém pozemku

Po zápisu GP v KN však bude nutné vše znovu překontrolovat.

Závěr:

Investor na jednání předal OSI MMP ke kontrole dokumentaci skutečného provedení stavby vč. souvisejících dokladů k dořešení převzetí splaškové a dešťové kanalizace budované v 1. fázi a budoucího převzetí splaškové a dešťové kanalizace budované v 2. fázi do majetku města Plzně. V průběhu 14 dnů OSI MMP sdělí investorovi výsledek kontroly náležitosti PD včetně obvyklých dokladů a bude dohodnut termín konání fyzické přejímky vodohospodářských staveb za účasti investora a OSI MMP. Z místního šetření bude proveden protokolární záznam. Protokol vyhotoví investor stavby.

2. Smlouvy o VB pro TDI v pozemcích cizích vlastníků:

Investor informoval zástupce MP, že vlastníci dotčených pozemků stavbou komunikací, nejsou tyto ochotny převést do majetku MP. Z tohoto důvodu navrhuje řešení spočívající v uzavření VB mezi MP a vlastníky dotčených pozemků, když tento postup s vlastníky dotčených pozemků předprojednal a ti s tím souhlasí. Investor má uzavřené SOSB o zřízení VB, které MAJ MMP neuzavíral. Nestandardně jsou uzavřeny i smlouvy na VB – komunikace, které jiní investoři pro město vždy vykoupí od třetích stran a následně je městu prodají za smluvní kupní cenu 40,-/m².

V případě, že by byly pozemky pod komunikacemi investorem vykoupeny (jedná se o pozemky pod komunikací K Zelené louce (vlastníci - TJ Sokol a Lesy ČR) nebylo by třeba zřizovat ani další VB pro dešťovou a splaškovou kanalizaci a veřejné osvětlení. Další takové VB na stavbu komunikace je zřízeno se spol. FOCUS INVEST, uzavřený investiční fond, a.s.

Jedná se o smlouvy o zřízení VB (trojdohody), do kterých bude město vstupovat jako oprávněný a je třeba upozornit, že některý z vlastníků zatížených pozemků může pak požadovat po městu náhradou za zřízené VB směnu svého pozemku za městský pozemek.

Závěr:

Snahou města je pozemky pod komunikacemi vykupovat do svého majetku, a to i komunikací vybudovaných dříve (viz. tzv. dodatečné výkupy). SVSMP upřednostňuje výkup pozemků pod komunikacemi před zřízením VB. V případě, že tento výkup není možný, je připravena akceptovat investorem navržený postup. SVSMP přesto požaduje doložit nesouhlas vlastníka pozemků s jejich převodem do majetku MP.

3. Smlouva kupní na převod pozemků pod TDI (smluvní cena 40,-/m²):

Investor dle zaměření skutečného provedení stavby zasáhl mimo pozemky v majetku města, je tedy třeba tyto pozemky vykoupit, a to za smluvní kupní cenu 40,-/m².

Závěr:

(viz bod 5. b) a c).

4. Smlouva o VB pro soukromou splaškovou a dešťovou kanalizaci v pozemcích města:

Nebyla uzavřena SOSB.

Závěr:

Záleží na stanovisku ORP MMP. V případě kladného stanoviska bude VB zřízeno úplatně – cena bude určena znaleckým posudkem.

5. Smlouva budoucí kupní na převod TDI 2. fáze:

Závěr:

Investor musí dodat správcům (OSI MMP a SVSMP) a ORP MMP kompletní dokumentaci jako ke stavebnímu povolení (některé části již byly patrně předány), aby se mohli vyjádřit a ORP MMP pak vydá souhrnné stanovisko k uzavření SOSB kupní.

Pozn.: Investor na jednání uvedl, že část městského pozemku parc.č. 2429/1 k.ú. Valcha (v situacích označena písmenem A – část nad páteřní komunikací), která je předmětem Dohody, bude prodávaná též po částech. V rámci 2. fáze I. etapy bude investor provádět výstavbu již i na výše uvedené části A. V současné době však nezná přesný rozsah prodeje, proto uzavření kupní smlouvy na předmětnou část pozemku bude řešeno samostatně, a to po doložení GP.

Zapsaly: Eva Sedláková, MAJ MMP a Eva Kölbllová, PROP MMP.