

NÁVRH USNESENÍ

Č.: ze dne 12. 12. 2013

Ve věci: Budoucí majetkoprávní vypořádání pro stavby „OZ Za Humny I.,II. – Dolní Vlkýš“ – investor NUMEN, s.r.o.

Zastupitelstvo města Plzně
k návrhu Rady města Plzně**I. Bere na vědomí**

1. Vydané územní rozhodnutí pro stavbu „Obytná zóna Za Humny I. – Dolní Vlkýš“ č. 3704 ze dne 19. 7. 2006 pod sp. zn. STAV/1737/06/CECH a pro stavbu „Obytná zóna Za Humny II. – Dolní Vlkýš“ č. 3943 ze dne 16. 10. 2007 pod sp. zn. STAV/3477/07/CECH – investor NUMEN, s.r.o.
2. Skutečnost, že investor již část staveb TI zrealizoval bez stavebního povolení, a to i na městských pozemcích, a bude žádat o dodatečné stavební povolení.

II. Schvaluje

uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní mezi městem Plzní jako budoucím kupujícím a společností NUMEN, s.r.o., IČ 25227114, se sídlem Perlová 68/7, Plzeň, PSČ 301 00 jako budoucím prodávajícím, na převod staveb TDI do majetku města Plzně, a to:

- komunikace (pouze místní komunikace „C“- směr od návsi k severu 2x) vč. odvodnění na pozemcích či jejich částech parc.č. 261, 346, 332, 334, 344, 61/2, 61/13, 3/1, 208, 252, 327, 326, 328, vše k.ú. Dolní Vlkýš,
- sadové úpravy na pozemcích parc.č. 261, 266, 346, 332, 334, 61/13, 3/1, 327, 148, 328, 329, vše k.ú. Dolní Vlkýš,
- veřejné osvětlení (pouze v rozsahu přebíraných komunikací) na pozemcích parc.č. 332, 334, 344, 61/2, 61/13, 3/1, 327, vše k.ú. Dolní Vlkýš,
- dešťová kanalizace na pozemcích parc.č. 332, 334, 344, 252, 327, 148, 329, 258, 295, 333, 3/1, vše k.ú. Dolní Vlkýš,

případně dalších, které budou v průběhu výstavby TDI dotčeny, a to v souvislosti s výstavbou „Obytná zóna Za Humny I– Dolní Vlkýš“ a „Obytná zóna Za Humny II – Dolní Vlkýš“ na základě pravomocných územních rozhodnutí č. 3704 ze dne 19. 7. 2006 pod sp. zn. STAV/1737/06/CECH a č. 3943 ze dne 16. 10. 2007 pod sp. zn. STAV/3477/07/CECH.

Výše uvedená TDI bude převedena do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 1 % z pořizovacích nákladů na výstavbu převáděné TDI, maximálně však do výše 1 000 000,- Kč.

SoBS kupní na převod staveb TDI bude obsahovat mj. tyto podmínky a ujednání:

1. Budoucí prodávající předá:
 - a) kolaudační souhlas resp. všechny kolaudační souhlasy na dokončené stavby „Obytná zóna Za Humny I– Dolní Vlkýš“ a „Obytná zóna Za Humny II – Dolní Vlkýš“ budoucímu kupujícímu zastoupenému v tomto případě výhradně Odborem nabývání majetku Magistrátu města Plzně (případně jeho nástupci) a
 - b) další nezbytné dokumenty požadované budoucími správci TDI uvedené v odst. 5.e) (SVSMP) a 5.h) (OSI MMP), jako doklady požadované pro uzavření konečné smlouvy jednotlivým správcům (každému 1 paré).

Tuto povinnost splní budoucí prodávající nejpozději do 60 dnů po vydání posledního kolaudačního souhlasu. V případě porušení této povinnosti se budoucí prodávající zavazuje uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč za každý den prodlení, a to do 30 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

2. Konečná kupní smlouva na TDI bude uzavřena do 14 měsíců ode dne vydání posledního kolaudačního souhlasu na dokončené stavby „Obytná zóna Za Humny I– Dolní Vlkýš“ a „Obytná zóna Za Humny II – Dolní Vlkýš“, nejpozději však do 28. 2. 2020. Přesný rozsah předmětu prodeje bude specifikován dle kolaudačních souhlasů a zaměření skutečného stavu ke kolaudaci předmětných staveb.
3. Dle doložené dokumentace jsou dotčeny předávanou stavbou TDI části soukromých pozemků – parc.č. 61/2, 346, 266, 261, vše k.ú. Dolní Vlkýš. Budoucí prodávající získá potřebné části těchto pozemků do svého vlastnictví a při převodu TDI je převede na město Plzeň (budoucího kupujícího) za smluvní kupní cenu 40,- Kč/m².

V případě, že následné zaměření skutečného provedení dokončených staveb TDI určených smlouvami budoucími k převzetí do majetku města Plzně prokáže zásah i do dalších (ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní na převod staveb TDI neuvedených) pozemků ve vlastnictví jiných subjektů, než je město Plzeň, zavazuje se investor dotčené pozemky vykoupit a poté zajistit jejich převedení do majetku města Plzně za smluvní cenu 40,- Kč/m². V případě, že se prokazatelně investorovi nepodaří dotčené pozemky vykoupit, zajistí a zrealizuje, ale jen výslovně v případě uložení inženýrských sítí v dotčeném pozemku, zřízení bezúplatného věcného břemene ve prospěch města Plzně a to nejpozději současně s převodem staveb TDI.

4. Na předávané stavby TDI bude poskytnuta záruka po dobu 5 let od kolaudace.
5. Pro převzetí předmětných staveb TDI je nutné ze strany investora splnění následujících podmínek, které byly stanoveny budoucími správci TDI a jejich splnění bude těmito správci také kontrolováno a před uzavřením konečných smluv posouzeno.

Podmínky specifikované SVSMP:

Budovanou komunikaci, veřejné osvětlení, sadové úpravy v lokalitě „OZ Za Humny I., II. – Dolní Vlkýš“ převezme SVSMP do majetku města Plzně do své správy za níže uvedených podmínek:

- a) Stavby TDI musí být realizovány dle podmínek územních rozhodnutí a stavebních povolení pro převáděné stavby a v souladu se všemi právními předpisy a technickými normami a dle stanovisek, která jsou a budou vydána ORP MMP (případně jeho nástupci) ve stavebních řízeních pro tyto stavby.
- b) Stavby TDI musí být provedeny podle projektové dokumentace, která bude předem odsouhlasena SVSMP. Jakákoliv změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena SVSMP.

- c) Musí být dodržen Plzeňský standard komunikací.
- d) Ke dni předání musí být stavby TDI dokončeny v kompletním rozsahu podle územních rozhodnutí a dle uzavřené smlouvy o budoucí smlouvě kupní na převod staveb TDI. Stavby TDI musí být bez vad a nedodělků.
- e) Investor předá SVSMP následující doklady ke konečnému převodu TDI:
Od komunikací a sadových úprav:
- kompletní dokumentaci skutečného provedení stavby potvrzenou zhotovitelem, atesty a zkoušky, geodetické zaměření skutečného provedení stavby v tištěné podobě i digitální (CD), kopii potvrzení SIT MMP o předání digitálních dat, příslušná rozhodnutí orgánů státní správy (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlasy, rozhodnutí o stanovení provozu na pozemních komunikacích), výměry ploch zeleně a počty stromů,
Od veřejného osvětlení:
2 paré
- výchozí revizní zprávy na předávané zařízení, geodetické zaměření stavby v tištěné podobě i digitální (CD) potvrzené zhotovitelem, potvrzení SIT MMP o předání digitálních dat, dokumentaci skutečného provedení stavby (tj. zakreslení skutečného stavu kabelizace a zařízení veřejného osvětlení) potvrzenou zhotovitelem, prohlášení o shodě (atesty) na instalované materiály, protokolu o demontáži a způsobu likvidace demontovaného zařízení a materiálu (pouze v případě, že projektová dokumentace SO stavby řešila demontáž).
- f) V rámci předmětné stavby musí zajistit budoucí prodávající celoplošnou opravu příjezdové komunikace Vlkýšská náves v celé délce až po napojení na silnici III/18052 (zákres přílohou SoSB) a to v nezbytném rozsahu, který bude stanoven po vybudování TDI v rámci předmětné stavby budoucím správcem (SVSMP) tak, že bude porovnán aktuální technický stav komunikace Vlkýšská náves s v současnosti vypracovaným pasportem „PASPORT – NÁVES DOLNÍ VLKÝŠ“ (dokumentace stávajícího stavu 08-2013), který vypracovala společnost AIP spol. s r.o., Brojova 16, Plzeň. Případná oprava komunikace při zjištění poškození (výtluky a podobné závady) bude provedena celoplošně asfaltovým recyklátem s postřikem. Případná oprava komunikace (větev K1 – zákres přílohou SoSB) bude provedena nejpozději s předáním TDI do majetku města Plzně a protokolárně předána SVSMP.

Podmínky specifikované OSI MMP:

Budovanou dešťovou kanalizací včetně odvodnění komunikací v lokalitě „OZ Za Humny I., II. – Dolní Vlkýš“ převezme OSI MMP do majetku města Plzně do své správy za níže uvedených podmínek:

- g) Dodržení Plzeňského standardu kanalizace – vodovod; všech stanovisek, která jsou a budou vydána ORP MMP (případně jejich nástupci) ve stavebních řízeních pro předmětné stavby; požadavků související legislativy a technických norem.
- h) Investor předá OSI MMP následující doklady ke konečnému převodu TDI: kompletní dokumentaci skutečného provedení stavby (potvrzená razítkem + podpisem); geodetické zaměření přebíraných sítí vč. technické zprávy a el. podoby na datovém nosiči; zápis o odevzdání a převzetí dokončené stavby; kolaudační souhlas, popř. kolaudační rozhodnutí vč. nabytí právní moci; smluvní vztah pro uplatnění případných reklamací a specifikaci délky

záruční doby; kopii stavebního deníku; záznam z kamerové zkoušky ne starší než dva roky (protokol + DVD); zápis o tlakové zkoušce; prohlášení o shodě na použitý materiál; uzavření Dohody o úpravě vzájemných práv a povinností vlastníků souvisejících kanalizací; souhlasné stanovisko správce vodního toku k vypouštění dešťových vod; fotodokumentaci jednotlivých fází stavby s detailním popisem snímků.

V případě, že budoucí prodávající nesplní některou z povinností uvedených v odst. 3., 4., 5. a nebo neuzavře kupní smlouvu na převod staveb TDI v termínu uvedeném v odst. 2. tj. do 28. 2. 2020, má budoucí kupující právo od smlouvy o smlouvě budoucí odstoupit a budoucí prodávající je povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 200 000,- Kč, a to do 30 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

6. Další ujednání a požadavky:

- Zástupci SVSMP, dále zástupci OSI MMP a VODÁRNY PLZEŇ a.s. budou vždy a to min. 5 pracovních dnů před jejich konáním prokazatelně zváni na kontrolní dny a dále i k technickým přejímkám každé stavby, která je dle smlouvy budoucí na koupi TDI předmětem převodu na město Plzeň.

Zástupci provozu kanalizací VODÁRNY PLZEŇ a.s. a OSI MMP budou přizváni ke kontrole jednotlivých objektů a fází stavby (např. kontrole kanalizace vč. přípojek před záhozem, kontrole funkčnosti uličních vpustí, osazení uličních vpustí a kanalizačních šachet po dokončení definitivního povrchu komunikace).

Kopie pozvánek budou doloženy na Odbor nabývání majetku MMP (případně jeho nástupce) současně s kolaudačními souhlasy.

Nedodržení tohoto postupu může být pro budoucího správce důvodem k odmítnutí převzít stavbu do správy a tím i důvodem k nerealizování konečných smluv na odkoupení TDI.

- Veřejné osvětlení bude přebíráno pouze v rozsahu přebíraných komunikací. Vzhledem k tomu, že je nutno veř. osvětlení projektově, fyzicky a provozně oddělit, byl stanoven rozsah přebíraného veř. osvětlení pouze u přebíraných komunikací. Přesný rozsah přebíraného veř. osvětlení může být upřesněn až po změně projektu. V případě, že budou splněny podmínky dle stanoviska ke stavebnímu povolení, bude v krajním případě možné konečný rozsah přebíraného veř. osvětlení stanovit až po dokončení stavby k uzavření konečné smlouvy na převod TDI. V případě vedení veřejného osvětlení na pozemcích cizích vlastníků musí být zřízeno ve prospěch města Plzně věcné břemeno.

- Komunikace bude převzata do správy SVSMP pouze za podmínky, že OSI MMP převezme do své správy její odvodnění.

- Vodovodní řady zůstanou do doby napojení na vodovod v majetku města Plzně ve vlastnictví stavebníka. Pro případ požadavku na budoucí převod vodovodu do majetku města Plzně je nutné, aby budoucí prodávající předal OSI MMP následující doklady:

projektovou dokumentaci skutečného provedení (potvrzená razítkem + podpisem); geodetické zaměření vč. technické zprávy a el. podoby na datovém nosiči; zápis o odevzdání a převzetí dokončené stavby; kolaudační souhlas, popřípadě kolaudační rozhodnutí vč. nabytí právní moci; smluvní vztah pro uplatnění případných reklamací a specifikaci délky záruční doby; kopii stavebního deníku; zápis o tlakové zkoušce; protokoly k budovanému vodovodu

(Protokol rozboru vody; protokol o zkoušce hydrantu – tlak, průtok; protokol o desinfekci; protokol o proplachu vodovodu atd.); vyhodnocení výrobku krajskou hygienickou stanicí; prohlášení o shodě na použitý materiál; fotodokumentaci jednotlivých fází stavby s detailním popisem snímků.

Dále je nutné dodržet požadavky související legislativy a technických norem; Plzeňský standard kanalizace – vodovod; veškerá vydaná stanoviska k předmětné stavbě; fyzické odpojení podzemního zdroje vody na vodovod předávaný do majetku města Plzně; přizvání zástupců VODÁRNY PLZEŇ a.s. a OSI MMP na kontrolní dny a k technické převímce stavby; přizvání zástupců provozu vodovodů VODÁRNY PLZEŇ, a.s. a OSI MMP ke kontrole jednotlivých objektů.

Trasa přebírané sítě musí vést po veřejně přístupných městských pozemcích. V případě, kdy síť či její část bude uložena v soukromých pozemcích, zajistí investor zřízení bezúplatného věcného břemene ve prospěch města Plzně a to nejpozději současně s převodem staveb TDI.

- Splaškové kanalizační stoky v zájmové lokalitě nejsou provedené dle Plzeňského standardu a z tohoto důvodu nebude OSI MMP přebírat tuto splaškovou kanalizaci do majetku města Plzně do své správy, a to ani v budoucnu, kdy bude možné její napojení na kanalizaci v majetku města Plzně. V tomto případě nebude moci být do majetku města Plzně převzata ani kanalizace odvádějící splaškové vody z navazujících rozvojových území, která bude do této kanalizace napojena, a to ani v případě, že tato kanalizace bude splňovat podmínky Plzeňského standardu. Pro budoucí možnost požadavku na převzetí splaškové kanalizace do majetku města Plzně bude dle doporučení OSI MMP nezbytné provést tuto kanalizaci dle Plzeňského standardu kanalizace.
- Konečné smlouvy budou předloženy ke schválení do RMP a ZMP, kde bude schváleno i svěření nabývaného majetku.
- Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout budoucím správcům - SVSMP a OSI MMP (případně jejich nástupnickým organizacím) - plnou součinnost při přebírání staveb TDI a zejména při dokládání dalších dokladů, které budoucí správci budou vyžadovat při přebírání staveb TDI do majetku města Plzně.

III. N e s c h v a l u j e

prominutí bezdůvodného obohacení za dva roky zpětně od uzavření nájemní smlouvy za užívání pozemků parc.č. 3/1, 148, 295, 327, 329, 332, 334, 344, k.ú. Dolní Vlkyš, bez právního důvodu ve výši 28 774,- Kč.

IV. U k l á d á

Radě města Plzně

1. Zajistit realizaci smluvního vztahu ve smyslu bodu II. tohoto usnesení

Termín: 31. 5. 2014

2. Zajistit postup dle bodu III. tohoto usnesení.

Termín: 31. 3. 2014

Zodpovídá: IV.1. H. Matoušová, členka RMP
Ing. Hasmanová
IV.2. Ing. Šimák
Ing. Kozohorský
Ing. Sterly

Zprávu předkládá:	H. Matoušová, členka RMP	
Zprávu zpracoval dne:	18. 11. 2013	A. Štichová, MAJ MMP S. Juliusová, SVSMP
Schůze ZMP se zúčastní:	Ing. Hasmanová, VO MAJ MMP Ing. Sterly, ředitel SVSMP	
Obsah zprávy projednán s:	Ing. Šimákem, nám.primátora Ing. Kuglerovou, ŘEÚ Ing. Kozohorským, řed. TÚ MMP Ing. Sterlym, řed. SVSMP	souhlasí souhlasí souhlasí souhlasí
Zveřejněno na úřední desce:	nepodléhá zveřejnění	
Projednáno v RMP:	dne 14. 11. 2013	č. usnesení: 1204

Kopie z internetu