

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Budoucí majetkoprávní vypořádání pro stavby „Obytná zóna Za Humny I– Dolní Vlkýš“ a „Obytná zóna Za Humny II – Dolní Vlkýš“. Investorem staveb je společnost NUMEN, s.r.o., IČ 25227114, se sídlem Perlová 68/7, Plzeň, kterého zastupuje AIP spol. s r.o., IČ 46885625, se sídlem Brojova 16, Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Odbor stavebně správní MMP vydal dne 19. 7. 2006 územní rozhodnutí č. 3704 o umístění stavby „Obytná zóna Za Humny I – Dolní Vlkýš“ (sp.zn.: STAV/1737/06/CECH-8) a dne 16. 10. 2007 územní rozhodnutí č. 3943 o umístění stavby „Obytná zóna Za Humny II – Dolní Vlkýš“ (č.j. STAV/3477/07/CECH). Obě rozhodnutí jsou platná, neboť v lokalitě již probíhá výstavba.

Vzhledem k tomu, že investor část staveb TI již zrealizoval bez stavebního povolení (dešťovou a splaškovou kanalizaci a vodovodní řad), bude žádat o vydání dodatečného stavebního povolení. Pro jeho vydání je nutné uzavřít nájemní smlouvu a smlouvy o smlouvách budoucích (SoBS) mezi investorem a městem Plzní.

Na dotčené pozemky parc. č. 3/1, 61/13, 148, 326, 327, 328, 329, 332, 334, 344, vše k.ú. Dolní Vlkýš, jež jsou ve vlastnictví města Plzně, bude současně s uzavřením budoucí smlouvy kupní na TDI uzavřena nájemní smlouva (viz usn. RMP č. 1204 ze dne 14. 11. 2013 – příloha č. 9).

Dále investor žádá (příloha č. 1/2) o prominutí bezdůvodného obohacení za užívání předmětných pozemků, na kterých vybudoval stavbu dešťové kanalizace a vodovodního řadu bez právního důvodu (nebyl uzavřený žádný smluvní vztah). Město Plzeň je oprávněno požadovat úhradu bezdůvodného obohacení za dva roky zpětně, od uzavření nájemní smlouvy v celkové výši 28 774,- Kč.

Společnost AIP spol. s r.o., která zastupuje investora, požádala MAJ o projednání uzavření SoBS kupní na převod TDI – komunikace, chodníky, parkovací stání, zeleň, dešťová kanalizace, veřejné osvětlení) do majetku města Plzně (příloha č. 1/1).

Převod TDI proběhne za standardních podmínek tj. za smluvní kupní cenu 1 % z pořizovacích nákladů předávané TDI, nejvýše však 1 mil. Kč.

Stavby TDI budou převedeny do majetku města Plzně za podmínek dle souhrnného stanoviska ORP č.j. MMP/61440/13 ze dne 1. 7. 2013 (příloha č. 2/1) a upřesňujícího stanoviska č.j. MMP/196778/13 ze dne 30. 9. 2013, kterým upřesňuje podmínky OSI pro převzetí staveb TI do majetku města Plzně při konečném převodu (příloha č. 2/2), případně dalších vydaných stanovisek.

ORP souhlasí s uzavřením SoBS kupní na převod TDI s tím, že předmětem převodu budou:

- pouze místní komunikace „C“ (směr od návsi k severu 2x) vč. jejich odvodnění a sadových úprav;
- VO pouze v rozsahu přebíraných komunikací.
- dešťová kanalizace.

Dle dokumentace jsou stavbou TDI (komunikace, sadové úpravy) dotčeny i části pozemků ve vlastnictví investora a fyzických osob. V případě, že zaměření skutečného

provedení dokončených staveb prokáže zásah do cizích pozemků, zajistí investor jejich převedení do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 40,- Kč/m².

Předmětem převodu nebude splašková kanalizace, neboť není provedena dle Plzeňského standardu. OSI upozorňuje, že tuto kanalizaci nebude přebírat 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 převzetí splaškové kanalizace do majetku města Plzně doporučuje OSI provést tuto kanalizaci dle Plzeňského standardu.

Vodovodní řady zůstanou do doby napojení na vodovod v majetku města Plzně ve vlastnictví stavebníka. Pro případ budoucího převodu vodovodu do majetku města Plzně je nutné provedení vodovodu dle podmínek Plzeňského standardu vodovodu.

Současně s uzavřením budoucí smlouvy kupní na TDI tak budou uzavřeny smlouvy o smlouvách budoucích o zřízení věcných břemen jak ve prospěch města Plzně, tak ve prospěch spol. NUMEN s.r.o. (schváleno v RMP dne 14. 11. 2013, č. usn. 1204 - příloha č. 9)

Dále ORP ve svém stanovisku upozorňuje, že v rámci předmětné stavby, má dle stanoviska do stavebního řízení dojít k celoplošné opravě příjezdové komunikace Vlkýšská náves v délce až po napojení na silnici III/18052. Tato podmínka byla předmětem diskuse mezi NUMEN, AIP (projektant) a zástupci ORP, SVSMP viz zápis z jednání ze dne 26. a 29. 7. 2013 (příloha č. 3). K dořešení otázky úpravy návsi (Kumberská ulice – Vlkýšská náves) v městské části Dolní Vlkýš proběhlo dále jednání dne 30. 7. 2013 za účasti NUMEN, AIP a Úseku koncepce a dopravního inženýrství SVSMP (zápis viz příloha č. 4/2). Dle dohody AIP zpracoval pasport stávajícího stavu návsi – Kumberské ulice až po napojení na státní komunikaci III. třídy; vč. grafických příloh s vyznačením jednotlivých lokalit a komunikací budovaných v rámci nich včetně jejich ploch; vyznačení úseků komunikací podmiňující výstavbu v jednotlivých lokalitách a budovaných v rámci těchto lokalit; v textové části je popsán obsah a doporučený rozsah oprav, po dokončení výstavby na výše uvedených lokalitách.

Na základě pasportu se dohodli zástupci SVSMP a AIP (NUMEN), že po vybudování TDI v souvislosti s výstavbou „OZ Za Humny I,II“ bude porovnán technický stav komunikace s tímto pasportem. Případná oprava komunikace při zjištění poškození bude provedena celoplošně asfaltovým recyklátem s postřikem. Případná oprava komunikace (větev K1) bude provedena nejpozději s předáním TDI do majetku města Plzně a protokolárně předána SVSMP – toto ujednání vč. zákresu bude součástí SoSB kupní na TDI.

MO Plzeň 9 nemá námitek k plánované výstavbě TDI a majetkoprávnímu vypořádání. Upozorňuje na nutnost uložení splaškové kanalizace do pozemku komunikací (vyjádření MO 9 viz příloha č. 4).

Materiál ve věci uzavření nájemní smlouvy, smlouvy o smlouvě budoucí kupní na TDI a smluv o smlouvách budoucích o zřízení věcných břemen v souvislosti s výstavbou „OZ Za Humny I.,II. – Dolní Vlkýš“ byl poprvé projednán v KNM RMP 29. 8. 2013, kdy KNM doporučila RMP souhlasit s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní na TDI (s původními smluvními podmínkami) a dále doporučila schválit uzavření smluv o smlouvách budoucích o zřízení věcných břemen a uzavření nájemní smlouvy, kdy byla komisí již vybrána navrhovaná variantní řešení (účinnost nájemní smlouvy a úhrada bezdůvodného obohacení (původní zápis KNM příloha č. 5).

V souladu se zápisem z KNM ze dne 29. 8. 2013 byl však materiál opětovně předložen do KNM 24. 10. 2013 a to z důvodu přesnější a zřetelnější specifikace smluvních podmínek uváděných ve SoSB na TDI a to dle závažnosti a jasnějšího sankcionování za jejich případné nedodržení při konečném převodu staveb TDI do majetku města Plzně a dále z důvodu změny úplatnosti za zřízení věcného břemene vedení vodovodního řadu zatěžujícího městské pozemky. V souladu s aktuálním zápisem KNM ze dne 24. 10. 2013 (příloha č. 6) byl předkládán návrh usnesení RMP.

RMP 14. 11. 2013 přijala usnesení č. 1204 (příloha č. 9), kterým schválila uzavření nájemní smlouvy a uzavření budoucích smluv o zřízení věcných břemen a souhlasí s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní na TDI a nesouhlasí s prominutím bezdůvodného obohacení.

Konečné smlouvy kupní na převod TDI a o zřízení věcných břemen budou uzavřeny 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. Konečné smlouvy budou předloženy ke schválení do RMP a ZMP, kde bude schváleno i svěření nabývaného majetku.

Na pozemku parc.č. 344, k.ú. Dolní Vlkýš, v majetku města Plzně jsou zřízena věcná břemena uložení inženýrských sítí ve prospěch pozemků parc.č. 332, 199, 238. Tato věcná břemena jsou uvedena na LV č. 10001, oddíl B1 a C pro k.ú. Dolní Vlkýš.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření SoSB kupní na TDI v souvislosti se stavbami „Obytná zóna Za Humny I– Dolní Vlkýš“ a „Obytná zóna Za Humny II – Dolní Vlkýš“.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Viz návrh usnesení.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

Vyjádření starosty MO Plzeň 9 ze dne 29. 3. 2013

Vyjádření starosty MO Plzeň 9 ze dne 22. 5. 2013

Stanovisko ORP MMP č.j. MMP/61440/13 ze dne 1. 7. 2013

Stanovisko ORP MMP č.j. MMP/120986/13 ze dne 7. 6. 2013

Původní zápis z KNM RMP ze dne 29. 8. 2013

Aktuální zápis z KNM RMP ze dne 24. 10. 2013
Usnesení RMP č. 1204 ze dne 14. 11. 2013

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele nejsou evidovány ke dni 11. 10. 2013 žádné pohledávky po lhůtě splatnosti.

10. Přílohy

Příloha č. 1	- žádost investora	1/1
	- žádost investora o prominutí bezdův. obohacení	1/2
Příloha č. 2	- stanovisko ORP MMP + zákresy přebírané TDI	2/1
	- upřesňující st. ORP (podmínky OSI)	2/2
Příloha č. 3	- zápisy z jednání – oprava komunikací Dolní Vlkyš	
	- ze dne 26. a 29. 7. 2013	3/1
	- ze dne 30. 7. 2013	3/2
Příloha č. 4	- vyjádření MO 9	
Příloha č. 5	- původní zápis z KNM 29. 8. 2013	
Příloha č. 6	- aktuální zápis z KNM 24. 10. 2013	
Příloha č. 7	- fotodokumentace.	
Příloha č. 8	- snímky map:	
	- modrá mapa se zákresem	
	- letecký snímek	
	- územní plán	
Příloha č. 9	- usnesení RMP č. 1204 ze dne 14. 11. 2013	