

## Důvodová zpráva

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Vyjádření záměru města Plzně k majetkoprávnímu vypořádání v lokalitě obytný soubor Stráň a navazující části ul. V Mokřinách v Plzni, k.ú. Červený Hrádek u Plzně a Újezd, investor I.R.S. rozvojová a stavební s.r.o. (dále jen IRS), v současné době v insolvenční správce Ing. Vladimír Nechutný.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

MAJ uzavřel v roce 2002 se společností I.R.S. rozvojová a stavební s.r.o. smlouvy budoucí na převod TDI a TDI dotčených pozemků a v roce 2010 smlouvy budoucí na TDI a TDI dotčených pozemků v navazující části ul. V Mokřinách dle usnesení ZMP č. 206/2002 (viz příloha č. 1) a 770/2009 (viz příloha č. 2).

Dne 26. 9. 2011 byl usnesením Krajského soudu v Plzni KSPL 29 INS 14766/2010-A-44 prohlášen konkurs na majetek dlužníka I.R.S. rozvojová a stavební s.r.o. a insolvenčním správcem byl stanoven Ing. Vladimír Nechutný.

Dne 26. 9. 2011 byl usnesením Krajského soudu v Plzni KSPL 29 INS 14764/2010-A-60 prohlášen konkurs na majetek dlužníka Dr. Michal Bartoš a insolvenčním správcem byl stanoven Ing. Vladimír Nechutný.

Vzhledem k tomu, že na majetek IRS a vlastníka pozemků Dr. Bartoše byl prohlášen konkurs, musí být veškeré případné další smluvní úkony uzavřeny s insolvenčním správcem, dle insolvenčního zákona č. 182/2006 Sb. Vzhledem k tomu, že insolvenční správce se ve lhůtě 15 dnů od prohlášení konkursu nevyjádřil, že splní závazky ze smluv budoucích, má se dle § 253 odst. 2 zákona č. 182/2006 Sb., že od smluv odstoupil.

Stanovisko ORP k uzavření konečných smluv na převod TDI a dotčených pozemků je nesouhlasné (viz příloha č. 3).

V uvedené lokalitě je zkolaudován pouze vodovodní řad. Pro kanalizaci, komunikace včetně odvodnění, zeleň a veřejné osvětlení bylo vydáno povolení k předčasnému užívání. Toto povolení však již pozbylo platnosti. V současné době podal insolvenční správce novou žádost o povolení k předčasnému užívání. Toto však zatím vydáno nebylo.

SVSMP upozorňuje, že nemá k dispozici žádnou dokumentaci, podle níž by mohla specifikovat rozsah předávané TDI.

Veřejné osvětlení je v provozu a je uzavřena Dohoda o připojení VO uzavřené mezi SVSMP a společností IRS (náklady na odběr el. energie pro VO v této lokalitě hradí investor).

V minulých prohlídkách byly zjištěny vady a nedodělky. Předpokládané náklady na uvedení do požadovaného technického stavu činí u komunikace cca 4 mil. Kč a u sadových úprav cca 330 tis. Kč.

Dle standardních podmínek k přebírání TDI do majetku města Plzně by měla být TDI bez vad a nedodělků.

OSI MMP nebyl v minulosti společností IRS oslovený k fyzickému převzetí předmětné TI do majetku města Plzně do své správy. Nebyla mu předána projektová

dokumentace skutečného provedení díla včetně záznamu z kamerové prohlídky kanalizací, geodetického zaměření a veškerých souvisejících dokladů.

Z výše uvedených důvodů OSI MMP nemůže sdělit přesný rozsah přebírané VHI. OSI MMP provede na vlastní náklady kamerovou prohlídku VHI ke zhodnocení technického stavu a určení výše nutných finančních prostředků k uvedení VHI do řádného stavu.

Část komunikace v ulici V Hájků není dokončená. Vzhledem k insolvenčnímu řízení ji také investor již nedokončí. V této části rovněž evidujeme (i MO P4) stížnosti obyvatele na nedokončenou komunikaci, když vlastník terasového domu tento odkoupil v dobré víře, že komunikace bude dokončena (byl platný doklad o předčasném užívání) a toto se nestalo. Zde se tedy město Plzeň musí v případě převzetí zavázat, že komunikaci (v nákladu cca 4 mil. Kč) dokončí nebo musí proběhnout další jednání, jak tuto situaci vyřešit.

Pozemky v lokalitě Straň jsou ve vlastnictví IRS, Dr. Bartoše (jednatel IRS) - v exekuci. Dle insolvenčního zákona zaniká exekuce zpeněžením podstaty, tedy bychom odkupovali pozemky s exekucí a tato by byla vymazána teprve povolením vkladu vlastnického práva v katastru nemovitostí. Dále se zde nachází velké množství pozemků ve vlastnictví fyzických osob a dále také část pozemků ve vlastnictví ČR a správě PF ČR, které měly být do doby uzavření konečných smluv získány do vlastnictví IRS a následně odprodány městu Plzni za kupní cenu 40,- Kč/m<sup>2</sup>. IRS je však nevykoupila.

Dle znaleckého posudku ze dne 31. 8. 2012 činí:  
Administrativní cena TDI 22 156 814,- Kč.  
Obvyklá cena TDI 31 634 007,- Kč.

Dle nových pravidel pro přebírání TDI by stavby TDI mohly být odkoupeny za 1% z pořizovacích nákladů na předávanou TDI, max. 1 000 000,- Kč. Pro již v minulosti realizované výkupy TDI byla v případě absence pořizovacích cen používána cena administrativní.

Vzhledem k tomu, že nebyly doloženy pořizovací náklady, byl insolvenčním správcem doložen znalecký posudek. Kupní cena by tedy mohla být stanovena jako 1% z ceny administrativní, tj. 221 568,- Kč nebo obvyklé, tj. 316 340,- Kč. Pokud by tato cena měla být porovnána s náklady ve výši finančních prostředků potřebných na uvedení TDI do standardního stavu (finanční prostředky pro nápravu VHI zatím nebyly stanoveny), je zřejmé, že budoucí finanční náklad na nápravu stavu TDI převyšuje stanovenou kupní cenu. V souvislosti s tím by tedy bylo možno stanovit kupní cenu za TDI - v případě souhlasu s převzetím TDI - i symbolicky, např. ve výši 1 000,- Kč.

Ing. Nechutný dále informuje, že insolvenční správce je v rámci insolvenčního řízení povinen zajistit optimální a tedy nejvyšší zpeněžení majetkových podstat, do kterých náleží uvedený majetek (TDI a pozemky IRS a Dr. Bartoše) oceněný znaleckými posudky.

Městem Plzni schválené výše kupních cen musí dále schválit Krajský soud (dále KS) a věřitelský výbor (dále VV). Pokud ze strany KS a VV nedojde ke schválení městem Plzni doporučené kupní ceny, může insolvenční správce TDI i pozemky odprodat dalšímu zájemci.

Pozemky by měly být vykoupeny za smluvní kupní cenu 40,- Kč/m<sup>2</sup> s tím, že město Plzeň uhradí daň z převodu nemovitostí.

Jednalo by se o pozemky ve vlastnictví:

IRS – celková výměra 7727 m<sup>2</sup>

Dr. Bartoše – celková výměra 1410 m<sup>2</sup>

fyzických osob - celková výměra 2242 m<sup>2</sup>.

Součet celkových výměr činí cca 11 379 m<sup>2</sup>, což by při kupní ceně 40,- Kč/m<sup>2</sup> činilo celkem cca 455 160,- Kč. Přesný rozsah bude stanoven po doložení podkladů a specifikaci přebíraných pozemků budoucími správci.

V daném případě, protože zde již neplatí smlouvy budoucí a s fyzickými osobami bychom museli započít nové jednání o možnosti výkupu, dalo by se zde uvažovat i o kupní ceně 130,- Kč/m<sup>2</sup> za pozemky zasažené komunikacemi, u ostatních pozemků (zasažených zelení) by zůstala cena 40,- Kč/m<sup>2</sup>. Takto stanovená cena by činila cca 1 479 270,-Kč (130,- Kč/m<sup>2</sup>). Tato cena by byla upravena po zaměření částí pod komunikacemi a ostatních ploch zeleně.

Vzhledem k absenci dokladů nelze přesně specifikovat přebíraný majetek, tudíž ani přesný rozsah přebíraných pozemků a ani případná věcná břemena.

Pokud bude schválen záměr města Plzně lokalitu převzít, bude započato samostatné jednání o uzavření potřebných smluvních vztahů a následně předloženy k projednání konkrétní smluvní vztahy.

V případě záporného doporučení k získání TDI by lokalita zůstala majetkově nevypořádaná. Majetkové vypořádání v tomto případě nemá do budoucna žádné další řešení vzhledem k tomu, že investor je v insolvenční správce může prodat třetí osobě nebo majetek vyloučit z konkursní podstaty, což může mít do budoucna neblahý vliv na obyvatele lokality.

O pozemky ve vlastnictví ČR a správě Pozemkového fondu ČR by bylo požádáno v případě kladného doporučení k získání TDI do majetku města.

Pro jednání KNM dne 20. 9. 2012 byl materiál předložen variantně – v rozsahu dle bodu 4 a KNM doporučila souhlasit se záměrem lokalitu převzít za standardních podmínek (viz příloha č. 6).

Vzhledem k tomu, že v době odevzdání materiálu do ZMP nebylo k dispozici usnesení RMP ze dne 8. 10. 2012, bude toto k nahlédnutí u předkladatele materiálu.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Rozhodnout o vypořádání lokality Stráň a ul. V Mokřínách, k.ú. Červený Hrádek u Plzně a Újezd.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Varianta 1.

Souhlasit se záměrem uzavřít konečné smluvní vztahy v souvislosti s výstavbou „Obytný soubor Stráň, Plzeň – Červený Hrádek u Plzně a Újezd“ a „Chodník a vjezdy ul. V Mokřínách“ k.ú. Újezd, investor I.R.S. rozvojová a stavební s.r.o., IČ 61779113, Plzeň, Masarykova 102, v současné době v insolvenční, a to:

1. Kupní smlouvu na TDI, tj. vodovodní řad, nezkolaudované komunikace včetně odvodnění, veřejné osvětlení a sadové úpravy, kanalizační řad, investor I.R.S. rozvojová a stavební s.r.o, za smluvní kupní cenu

Varianta 1a)

stanovenou jako 1% z ceny administrativní stanovené dle znaleckého posudku č. 1155/2012, tj. 221 568,- Kč.

Varianta 1b)

stanovenou jako 1% z ceny obvyklé stanovené dle znaleckého posudku č. 1155/2012, tj. 316 340- Kč.

Varianta 1c)

stanovenou jako symbolická – ve výši dle doporučení KNM – z důvodu částečné kompenzace budoucího finančního nákladu na uvedení TDI do řádného stavu.

2. Kupní smlouvu na pozemky dotčené TDI v k.ú. Červený Hrádek u Plzně a Újezd ve vlastnictví I.R.S. rozvojová a stavební, s.r.o., Dr. Michala Bartoše a dalších fyzických osob, celková výměra pozemků činí cca 11 379 m<sup>2</sup>, kupní cena bude činit

Varianta 2a)

40,-Kč/m<sup>2</sup>.

Varianta 2b)

130,- Kč/m<sup>2</sup>.

3. Smluv o zřízení bezplatných věcných břemen potřebných k řádnému provozování sítí.

Bude započato samostatné jednání o výkupu pozemků a zřízení věcných břemen přímo s fyzickými osobami a insolvenčním správcem a po doložení příslušných souhlasů a zpracování geometrických plánů pro zřízení věcných břemen bude k projednání orgánům města Plzně předložen samostatný materiál ke schválení konkrétních smluv.

Varianta 2.

Nesouhlasit se záměrem uzavřít konečné smluvní vztahy v souvislosti s výstavbou „Obytný soubor Stráň, Plzeň – Červený Hrádek a Újezd“ a Chodník a vjezd ul. V Mokřinách“ k.ú. Újezd, investor I.R.S. rozvojová a stavební s.r.o., IČ 61779113, Plzeň, Masarykova 102, v současné době v insolvenční správce Ing. Vladimír Nechutný, s tím, že majetkově lokalita zůstane nevypořádaná.

Vzhledem k tomu, že insolvenční správce se ve lhůtě 15 dnů od prohlášení konkursu nevyjádřil, že splní závazky ze smluv budoucích, má se dle § 253 odst. 2 zákona č. 182/2006 Sb., že od smluv o smlouvách budoucích č. 2011/004067 a 2011/004068 ze dne 31. 5. 2002 a č. 2010/004604 a 2010/004603 ze dne 8. 2. 2010 odstoupil.

## **5. Doporučená varianta řešení**

KNM doporučila variantu - viz návrh usnesení.

## **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Finanční nároky budou činit 221 568,- Kč za TDI a za pozemky cca 455 160,- Kč. Dále náklady spojené s vyhotovením geometrických plánů.

## **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**

Usnesení ZMP č. 206/2002 a 770/2009, zápis z jednání KNM dne 20. 9. 2012, usnesení RMP ze dne 8. 10. 2012.

## **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Nezjišťováno.

## **10. Přílohy**

příloha č. 1 – usnesení ZMP č. 206/2002

příloha č. 2 – usnesení ZMP č. 770/2009

příloha č. 3 – stanovisko ORP MMP

příloha č. 4 – usnesení KSPL 29 INS 14766/2010

příloha č. 5 – usnesení KSPL 29 INS 14764/2010

příloha č. 6 – zápis z jednání KNM

příloha č. 7 - fotodokumentace

příloha č. 8 – modrá mapa se zákresem, územní plán, letecký snímek.