Historie

Smlouvy uzavřené v souladu s usnesením RMP č. 1413 ze dne 8. 10. 2009, usnesením ZMP č. 793 ze dne 10. 12. 2009 a potvrzením MO Plzeň 1 ze dne 27. 1. 2010 ve výběru investora pro zástavbu částí pozemků p.č. 11102/127 a p.č. 14430/99 v k.ú. Plzeň, v lokalitě obytná zóna Sylván:

* Nájemní smlouva č. 2009/000580/NS ze dne 28. 1. 2010 byla s výše uvedenou společností, jako nájemcem, uzavřena za účelem výstavby a provozování bytového domu „B“ na pozemcích p.č. 11102/127 a p.č. 14430/99 v k.ú. Plzeň, za nájemné ve výši 15,­ Kč/m2/rok (tj. při pronajaté výměře 5117 m2 celkem 76 755,- Kč) do doby dokončení stavby, nejdéle do 31. 1. 2013, a dále 123,- Kč/m2/rok (celkem 629 391,- Kč) ode dne dokončení stavby, nejdéle od 1. 1. 2014; nájemné se každoročně navyšuje o roční míru inflace

(*pozn.: výměra pozemku p.č. 11102/127 v k.ú. Plzeň se změnila, tj. z původních 4810 m2 se snížila na 4253 m2, a proto bude tato skutečnost zohledněna v dodatku smlouvy nájemní i smlouvy o budoucí smlouvě kupní*).

* Smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2009/000472 ze dne 29. 1. 2010 byla s výše uvedenou společností, jako budoucím kupujícím, uzavřena na budoucí prodej částí výše uvedených pozemků dotčených stavbou bytového domu (jehož výstavba by měla být realizovaná v souladu s platným územním rozhodnutím č. 2584 ze dne 28. 7. 2000, s využitím parteru objektu pro obchod a služby pro potřeby místních obyvatel), včetně nově vzniklého vnitrobloku a zeleně bezprostředně přiléhající k bytovému domu, tj. cca 3870 m2 z celkových 4810 m2 (nově 4253 m2) pozemku p.č. 11102/127 a cca 100 m2 z celkových 307 m2 pozemku p.č. 14430/99 v k.ú. Plzeň. Kupní cena je stanovena dohodou na částku ve výši 2 200,- Kč/m2, tj. celkem (při výměře 3970 m2) cca 8 734 000,­ Kč.

V případě, že nájemce a budoucí kupující nedokončí stavbu bytového domu a nezahájí její užívání nejdéle do 31. 12. 2013, je město Plzeň oprávněno od uzavřených smluv odstoupit, přičemž společnost je povinna uhradit městu sjednanou smluvní pokutu, a to 500 000,- Kč (dle smlouvy o budoucí smlouvě kupní) a trojnásobek měsíčního nájemného za každý i započatý měsíc prodlení (dle smlouvy nájemní).

Smlouva o budoucí smlouvě kupní a nájemní smlouva byly uzavřeny v době, kdy byla standardně do těchto smluv vkládána ustanovení vztahující se k prokazování zahájení a dokončení zástavby ke komerčním účelům, a to předložením platného povolení příslušné stavby a kolaudačního souhlasu tak, aby nedocházelo ke zbytečným průtahům zástavby daného území.

V současnosti došlo v obdobných případech ke změně v nově uzavíraných smlouvách nájemních i smlouvách o budoucích smlouvách kupních s tím, že základní rozdíl spočívá v tom, že není termínováno doložení platného povolení stavby a kolaudačního rozhodnutí (souhlasu) městu Plzeň, ale pouze doložení řádné žádosti o jejich vydání. K této úpravě bylo přistoupeno s ohledem na skutečnost, že nájemci a budoucí kupující nemohou ovlivnit rychlost rozhodování příslušných stavebních úřadů a tedy i termín vydání příslušného rozhodnutí. V případě soudních sporů by byla vymahatelnost sankcí spojených s nesplněním povinností ze strany budoucích kupujících a nájemců obtížná.

S ohledem na výše uvedené je proto v jedné z variant navrhována úprava podmínek nájemní smlouvy a  smlouvy o budoucí smlouvě kupní podle nové metodiky (prodloužení termínu pro dokončení stavby, platnosti nájemní smlouvy a uzavření kupní smlouvy, vypuštění smluvní pokuty v nájemní smlouvě, složení kauce).

Pro informaci uvádíme, že výběrem investora na zástavbu výše uvedených pozemků byl pověřen MO Plzeň 1. RMO Plzeň 1 usnesením č. 280 ze dne 1. 9. 2009 schválila jako investora na zástavbu předmětných pozemků výše uvedenou společnost, za kupní cenu v místě a čase obvyklou (dle znaleckého posudku č. 759/2009 ze dne 22. 4. 2009) ve výši 2 700,- Kč/m2. Bytový dům „B“ by měl být obdobnou stavbou jako bytový dům „A“, jehož výstavbu na sousedním pozemku realizovala obchodní společnost O – APARTMENTS SYLVÁN a.s.