

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemků p.č. 9153/12 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 297 m² a p.č. 9153/24 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 159 m², oba k.ú. Plzeň, společnosti Commodus Bohemia s.r.o., se sídlem Plzeň – Jižní Předměstí, Skupova 21, PSČ 301 00, IČO 279 85 148.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Na základě usnesení ZMP č. 415 ze dne 16. 9. 2010 byla mezi městem Plzeň, jako budoucím prodávajícím a společností Commodus Bohemia s.r.o., jako budoucím kupujícím, dne 26. 10. 2010 uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2010/004133 (dále jen SoBSK), za účelem výstavby obytného domu s dalším komerčním využitím. Dodatkem č. 1 ze dne 31. 12. 2012, uzavřeným na základě usnesení ZMP č. 640 ze dne 13. 12. 2012 byly změněny podmínky SBSK a prodloužen termín k dokončení stavby.

SBSK obsahuje mimo jiné tyto podmínky:

- doložit stavební povolení do 31. 12. 2010
- podat žádost o kolaudaci do 30. 6. 2013
- doložit žádost o kolaudaci do 3 dnů od podání
- výměra bude upřesněna GP na rozdělení pozemku
- kupní smlouva bude uzavřena do 1 roku od doložení kolaudačního souhlasu
- kupní cena bude činit 5 083,- Kč/m² zastavěného pozemku a 500,- Kč/m² nezastavěného pozemku
- za nedodržení termínu dokončení stavby byla sjednána smluvní pokuta 200 000,- Kč, která byla výše uvedeným dodatkem jistěna kaucí ve stejné výši a byla složena na účet města Plzně.

Po dobu výstavby je na základě usnesení RMP č. 694 ze dne 5. 6. 2008 uzavřena nájemní smlouva č. 2008/004211/NS ze dne 29. 10. 2008, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28. 12. 2009, dodatku č. 2 ze dne 22. 10. 2010 a dodatku č. 3 ze dne 19. 12. 2012. Nájemné je řádně hrazeno.

Stavební povolení bylo městu Plzeň (budoucímu prodávajícímu) doručeno 31. 12. 2010, žádost o kolaudaci byla podána společností Commodus Bohemia s.r.o. (budoucím kupujícím) dne 6. 6. 2013 a tentýž den byla doložena na MMP, kolaudační souhlas byl vydán 27. 6. 2013, na rozdělení pozemku byl zpracován geometrický plán č. 9616-30/2013 ze dne 29. 5. 2013 a spolu s kolaudačním rozhodnutím byl vložen do katastru nemovitostí.

Společnost Commodus Bohemia s.r.o. podala dne 30. 8. 2013 žádost o uzavření kupní smlouvy. Vzhledem k tomu, že splnila všechny podmínky stanovené pro její uzavření ve výše uvedené smlouvě o budoucí smlouvě kupní, je materiál na prodej pozemků předkládán k projednání orgánům města Plzně.

Předmětem prodeje jsou nově vzniklé pozemky p.č. 9153/12 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 297 m² a p.č. 9153/24 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 159 m², oba k.ú. Plzeň, které byly geometrickým plánem č. 9616-30/2013 ze dne 29. 5. 2013 odděleny z původního pozemku p.č. 9153/12 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 485 m², k.ú. Plzeň a současně se stavbou na pozemku p.č. 9153/12, k.ú. Plzeň, byly vloženy do katastru nemovitostí.

Kupní cena dohodnutá v uzavřené SBSK činí u zastavěného pozemku 5 083,- Kč/m² a cena nezastavěného pozemku 500,- Kč/m². Celková kupní cena tedy činí 1 589 151,- Kč.

Výpočet kupní ceny.

$297 \text{ m}^2 \times 5\,083,- \text{ Kč/m}^2 = 1\,509\,651,- \text{ Kč}$

$159 \text{ m}^2 \times 500,- \text{ Kč/m}^2 = 79\,500,- \text{ Kč}$

Celkem 1 589 151,- Kč

Dle znaleckého posudku č. 1282/2013 ze dne 24. 9. 2013 na cenu v místě a čase obvyklou, vycházející ze stavu pozemků v době uzavření SBSK činí cena celkem 3 342 000,- Kč, tj. 7 329,- Kč/m².

Vzhledem k tomu, že kupní cena je nižší než je cena obvyklá je kupujícímu poskytována veřejná podpora ve výši 1 752 849,- Kč, tj. 64 138,79 EUR (dle kurzu ke dni 20. 11. 2013, tj. 27,329 Kč/Euro), to znamená, že se jedná o podporu malého rozsahu, tzv. de minimis, která nepodléhá oznamovací povinnosti vůči Evropské komisi. Kupující bude na tuto skutečnost upozorněn v kupní smlouvě. Kupní smlouva bude uzavřena až po zjištění, že za poslední tři roky nebyla kupujícímu poskytnuta celková veřejná podpora vyšší než 200 000 EUR. V případě, že by veřejná podpora tento limit překračovala, bylo by nutné nechat prodej schválit Evropskou komisí. Právní vztahy při poskytování podpory de minimis se řídí ustanoveními čl. 107-109 Smlouvy o fungování EU.

V registru veřejných podpor není pro společnost Commodus Bohemia s.r.o. ke dni 30. 10. 2013 evidována žádná veřejná podpora.

Vzhledem k tomu, že kupující splnil termín dokončení stavby, bude mu po jeho výzvě vrácena složená kauce ve výši 200 000,- Kč.

Pozemek p.č. 9153/12, k.ú. Plzeň, nabylo město Plzeň na základě ustanovení § 5 odst. 1 písm. b) zákona ČNR č. 172/1991 Sb. – odstátnění Útvaru dopravního inženýrství města Plzně. Je svěřen do správy SVSMP.

RMP projednala prodej dne 27. 11. 2013 a souhlasila s prodejem pozemků dle návrhu usnesení (příloha č. 9).

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření kupní smlouvy na prodej nově vzniklých pozemků p.č. 9153/12 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 297 m² a p.č. 9153/24 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 159 m², oba k.ú. Plzeň, společností Commodus Bohemia s.r.o., se sídlem Plzeň – Jižní Předměstí, Skupova 21, PSČ 301 00, IČO 279 85 148.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Termín: viz návrh usnesení.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

RMP č. 694 ze dne 5. 6. 2008

ZMP č. 467 ze dne 4. 9. 2008

RMP č. 1056 ze dne 19. 8. 2010

ZMP č. 415 ze dne 16. 9. 2010

RMP č. 1549 ze dne 29. 11. 2012

ZMP č. 640 ze dne 13. 12. 2012

RMP č. 1272 ze dne 27. 11. 2013

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni zpracování tohoto materiálu nejsou.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost

Příloha č. 2 – SBSK

Příloha č. 3 – kolaudační souhlas

Příloha č. 4 – fotodokumentace

Příloha č. 5 – mapa - územní plán

Příloha č. 6 – letecký snímek

Příloha č. 7 – orientační mapa

Příloha č. 8 – majetek města se zákresem

Příloha č. 9 – usnesení RMP ze dne 27. 11. 2013

Přílohy k dispozici u předkladatele: ocenění, usnesení dle bodu 8., LV.

Zpracovala: Berková Marie, PROP MMP