

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemků pod rozestavěnými stavbami RD p.č. st. 2920, p.č. st. 2921, p.č. st. 2922, p.č. st. 2924, p.č. st. 2925, p.č. st. 2930, souvisejících nově vzniklých pozemků p.č. 1981/217-222 a pozemku p.č. 1981/174, vše v k.ú. Litice u Plzně, za účelem konečného vypořádání.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost HOCHTIEF CZ a.s. (příloha č. 1), IČ 466 78 468, se sídlem Praha 5, Plzeňská 16/3217, PSČ 150 00, žádá, v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní č. 2007/003960 ze dne 15. 5. 2009 ve znění dodatku č. 1, o prodej níže uvedených pozemků v k.ú. Litice u Plzně, v lokalitě obytné zóny Dubová Hora, za kupní cenu 500,- Kč/m², tj.:

- 1) pozemků pod rozestavěnými stavbami rodinných domů:
 - p.č. st. 2920, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 129 m² (rozestavěná stavba rodinného domu ve vlastnictví mž. Jarošíkových je zapsána na LV č. 1952),
 - p.č. st. 2921, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 91 m² (rozestavěná stavba rodinného domu ve vlastnictví mž. Kovaříkových je zapsána na LV č. 1950),
 - p.č. st. 2922, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 108 m² (rozestavěná stavba rodinného domu ve vlastnictví mž. Rubášových je zapsána na LV č. 1951)
 - p.č. st. 2924, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 173 m² (rozestavěná stavba rodinného domu v podílovém spoluvlastnictví pí Bergerové a p. Vrátného je zapsána na LV č. 1954)
 - p.č. st. 2925, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 153 m² (rozestavěná stavba rodinného domu ve vlastnictví mž. Soukupových je zapsána na LV č. 1956),
 - p.č. st. 2930, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 127 m² (rozestavěná stavba rodinného domu ve vlastnictví mž. Štenglových je zapsána na LV č. 1979),
- 2) nově vzniklých pozemků (souvisejících s rodinnými domy) geometricky oddělených z pozemku p.č. 1981/83, orná půda (příloha č. 10 a 11):
 - p.č. 1981/217, orná půda, o výměře 671 m²,
 - p.č. 1981/218, orná půda, o výměře 674 m²,
 - p.č. 1981/219, orná půda, o výměře 547 m²,
 - p.č. 1981/220, orná půda, o výměře 591 m²,
 - p.č. 1981/221, orná půda, o výměře 706 m²,
 - p.č. 1981/222, orná půda, o výměře 615 m²,
- 3) nově vzniklého pozemku p.č. 1981/174, orná půda, o výměře 612 m², geometricky odděleného z pozemku p.č. 1981/83, orná půda (příloha č. 9), na kterém jsou v současné době zrealizovány základy stavby.

Celková výměra pozemků činí 5 197 m², celková kupní cena činí 2 598 500,- Kč.

Pro informaci uvádíme, že kupní cena ve výši 500,- Kč/m² byla schválena usnesením ZMP č. 320 ze dne 14. 6. 2007.

Pozn.: Společnost v roce 2010 nechala vyhotovit geometrický plán, kterým se dané území rozdělilo na jednotlivé stavební parcely a komunikace. Tento geometrický plán bude předán k zápisu do katastru nemovitostí s první kupní smlouvou (s ohledem na skutečnost, že došlo

k zápisu rozestavěných staveb do katastru nemovitostí, musel být vyhotoven dílčí geometrický plán na vyznačení pozemků souvisejících - zahrad, neboť původní pozemky p.č. 1981/146-148,151-153, vše v k.ú. Litice u Plzně, již nelze v katastru nemovitostí zapsat v důsledku zápisu předmětných rozestavěných staveb do katastru nemovitostí).

S ohledem na skutečnost, že:

- rozestavěné stavby se nestaly součástí pozemků,
- jsou ve vlastnictví třetích osob, tj. předkupníků ke koupi,
- ke dni účinnosti nového občanského zákoníku, tj. od 1. 1. 2014, má vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, předkupní právo ke stavbě a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku,

budou pozemky pod rozestavěnými stavbami nabídnuty ke koupi předkupníkům tzn., že prodej pozemků pod rozestavěnými stavbami rodinných domů bude předložen ke schválení společnosti HOCHTIEF CZ a.s., tj. koupěchtivému, s tím, že uplatní-li předkupníci (tj. vlastníci rozestavěných staveb rodinných domů) své zákonné předkupní právo k zastavěným pozemkům v zákonné lhůtě, bude kupní smlouva uzavřena s předkupníky.

Prodej pozemků souvisejících – zahrad bude předložen ke schválení výše uvedené společnosti.

Předmětné pozemky se nachází v Plzni, v Městském obvodu Plzeň 6 – Litice, v lokalitě obytná zóna Dubová Hora etapa západ v Plzni Liticích, a dle územního plánu města Plzně jsou součástí ploch určených pro bydlení čisté – návrh.

Podmínky smlouvy o budoucí smlouvě kupní byly splněny, žádost společnosti o prodej předmětných pozemků je proto předložena k projednání orgánům města Plzně – bližší popis uzavřených smluvních vztahů je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu. Pro informaci dále uvádíme, že od 1. 1. 2014 nelze rozestavěné stavby do katastru nemovitostí zapsat a vzhledem ke skutečnosti, že stavba se stává součástí pozemku, bude další prodej pozemků v této lokalitě předkládán ke schválení orgánům města Plzně před zahájením stavby.

Dle znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem v oboru ekonomika panem Šimicem činí cena obvyklá pozemků v dané lokalitě (ke stavu pozemků ke dni uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní v cenové úrovni současného trhu v místě a čase): 990,- Kč/m² - bez DPH, tj. při výměře 5 197 m² celkem 5 145 030,- Kč.

Na předmětné pozemky je vydané stavební povolení, jsou na nich vybudované stavby a technická infrastruktura, jejich doba pořízení v době schvalovacího procesu je kratší 5 let. Z pohledu zákona o DPH č. 235/2004 Sb., v platném znění, je nutné ke kupní ceně připočítat DPH v zákonné výši, tj. 21 %.

Budou-li předmětné pozemky prodány obchodní společností HOCHTIEF CZ a.s., bude jejich prodejem společnost poskytnuta veřejná podpora malého rozsahu tzv. de minimis – viz popsáno níže. Budou-li pozemky prodány fyzické osobě (vlastníkům rozestavěných staveb rodinných domů), nevznikne žádné zvýhodnění a nevznikne tedy ani veřejná podpora.

Veřejná podpora

Pokud je kupní cena nižší, než je cena stanovená znaleckým posudkem, resp. cena obvyklá, jedná se o veřejnou podporu (Sdělení Evropské komise o prvcích veřejné podpory při prodeji pozemků a budov veřejnými institucemi – OJ 1997 C 209/3 ze dne 10. 7. 1997). Veřejnou podporu představuje částka, která je výsledkem odečtení prodejní ceny od ceny zjištěné dle znaleckého posudku. V případě, že tato částka, která představuje veřejnou podporu, nepřesahuje částku 200 000 EUR, jedná se o veřejnou podporu malého rozsahu (tzv. de minimis), která nepodléhá

oznamovací povinnosti vůči Evropské komisi. Veřejná podpora do celkové výše 200 000 EUR (od 1. 1. 2007) nesmí být jednomu subjektu poskytnuta v období 3 let.

V případě, že částka přesahuje 200 000 EUR, jedná se o veřejnou podporu, kterou je nutno notifikovat Evropské komisi prostřednictvím Úřadu pro ochranu hospodářské soutěže. Prodej pozemků může být uskutečněn až po obdržení souhlasu ze strany Evropské komise.

Ke dni 11. 2. 2014 dle kurzovního lístku Evropské centrální banky je kurz koruny vůči euru: 27,530 Kč/EUR.

Při porovnání ceny stanovené dle smlouvy o budoucí smlouvě kupní (tj. ceny smluvní) s cenou v místě a čase obvyklou, činí veřejná podpora za prodej pozemků p.č. st. 2920, 2921, 2922, 2924, 2925, 2930, pozemků p.č. 1981/217-222 a pozemku p.č. 1981/174, vše v k.ú. Litice u Plzně, celkem 2 598 500,- Kč (tj. k tomuto dni cca 92 500 EUR), tj. podpora de minimis.

Výpočet: $5\ 145\ 030 - 2\ 598\ 500 = 2\ 546\ 530 : 27,530 = 92\ 500,181$ EUR.

Veřejná podpora bude poskytnuta z důvodu veřejného zájmu.

Pro informaci uvádíme, že ke dni 27. 2. 2012 a 24. 5. 2013 byla společnosti HOCHTIEF CZ a.s. poskytnuta veřejná podpora v celkové výši 85 708,17 EUR.

Obchodní společnost HOCHTIEF CZ a.s. před podpisem kupní smlouvy doloží čestné prohlášení, že v uplynulých třech letech obdržel/neobdržel veřejnou podporu dle Nařízení Evropské komise č. 1998/2006 ze dne 15. prosince 2006, na podporu de minimis. Dále bude v kupní smlouvě upozorněna na čerpání veřejné podpory malého rozsahu, tzv. de minimis, v příslušné výši.

V případě, že by veřejná podpora poskytnutá obchodní společnost HOCHTIEF CZ a.s. v uplynulých třech letech součtem s poskytnutou podporou malého rozsahu za prodej předmětných pozemků překročila stanovený limit 200 000 EUR, byl by prodej těchto pozemků uskutečněn až po obdržení souhlasu ze strany Evropské komise.

Pro informaci uvádíme, že výstavbu rodinných domů a dopravní a technické infrastruktury v dané lokalitě dále realizuje na základě nájemní smlouvy a smluv o budoucích smlouvách kupních obchodní společnost HEGEMON KL s.r.o., a prodej pozemků v této lokalitě byl zahájen ve třetím čtvrtletí roku 2013.

RMP ze dne 27. 2. 2014 souhlasila s prodejem předmětných pozemků a doporučila ZMP schválit jejich prodej žadateli (příloha č. 13).

Pozemek p.č. 1981/83 v k.ú. Litice u Plzně přešel do majetku města Plzně na základě rozhodnutí Ministerstva zemědělství, Pozemkového úřadu Plzeň – město, č.j. PÚ/357/2004 ze dne 26. 4. 2004, svěřen je do správy SVSMP.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemků pod rozestavěnými stavbami RD p.č. st. 2920, p.č. st. 2921, p.č. st. 2922, p.č. st. 2924, p.č. st. 2925, p.č. st. 2930, souvisejících nově vzniklých pozemků p.č. 1981/217-222 a pozemku p.č. 1981/174, vše v k.ú. Litice u Plzně, za účelem konečného vypořádání.

4. Navrhované varianty řešení

Prodat pozemky pod rozestavěnými stavbami RD p.č. st. 2920, p.č. st. 2921, p.č. st. 2922, p.č. st. 2924, p.č. st. 2925, p.č. st. 2930, souvisejících nově vzniklých pozemků p.č. 1981/217-222 a pozemku p.č. 1981/174, vše v k.ú. Litice u Plzně – viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené se zajištěním podkladů z katastru nemovitostí.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMP č. 612 ze dne 24. 5. 2007, č. 1126 ze dne 11. 9. 2008, č. 1341 ze dne 30. 10. 2008, č. 771 ze dne 3. 6. 2010, 1402 ze dne 21. 10. 2010, č. 1542 ze dne 29. 11. 2012, usnesení ZMP č. 320 ze dne 14. 6. 2007, č. 653 ze dne 13. 11. 2008, č. 376 ze dne 17. 6. 2010, č. 621 ze dne 9. 12. 2010, č. 638 ze dne 13. 12. 2012.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U kupujícího jsou ke dni 19. 2. 2014 evidovány závazky vůči městu Plzni ve výši 161 317,- Kč.

10. Přílohy

Příloha č. 1 žádosti

Příloha č. 2 historie

Příloha č. 3 usn. RMP dle bodu 8. DZ

Příloha č. 4 usn. ZMP dle bodu 8. DZ

Příloha č. 5 fotodokumentace

Příloha č. 6 územní plán

Příloha č. 7 letecký snímek

Příloha č. 8 orientační a turistická

Příloha č. 9 geometrický plán – parcelace lokality

Příloha č. 10 geometrický plán – zahrady I.

Příloha č. 11 geometrický plán – zahrada II.

Příloha č. 12 majetek města

Příloha č. 13 usnesení RMP ze dne 27. 2. 2014.

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, znalecký posudek, nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě kupní ve znění dodatků.