

Zápis z jednání konaného dne 19. 6. 2013 na majetkovém odboru MMP ve věci majetkoprávního vypořádání pozemků a TDI v lokalitě Malesice I. a II., investor NEMO-GARANT, Zadražilovi, p. Němeček

Přítomni: V. Zadražil, jednatel NEMO GARANT, spol. s r.o., R. Němeček - investoři
P. Kokošková, MAJ MMP

K převzetí komunikací včetně odvodnění, sadových úprav, veřejného osvětlení a dešťové kanalizace v ul. K Rybníku a U lesa v k.ú. Malesice bylo doloženo aktuální stanovisko Odboru rozvoje a plánování MMP.

Podmínkou pro převzetí dešťové kanalizace a odvodnění komunikací do majetku města Plzně je odstranění všech závad a uvedení kanalizace do dobrého technického stavu a předání všech dokladů. Doklady:

1. Kolaudace dešťové kanalizace I. a II. etapa výstavby.
2. Předání dat geodetického zaměření dešťové kanalizace na SITmP.
3. Předání geodetického zaměření komunikace I. a II. etapa na datovém nosiči.
4. Technická zpráva v projektové dokumentaci skutečného provedení kanalizace.
5. Certifikáty a prohlášení o shodě k použitému stavebnímu materiálu.
6. Zápis o provedení kamerové inspekce kanalizace a její vyhotovení na datovém nosiči na II. etapu.

Závady od Š 11D do Š 25 D II. etapa:

- deformace bodová,
- podélná i svislá,
- vysoká ovalita,
- zvýšená hladina vody aj.

Podmínkou pro převzetí komunikací, sadových úprav a veřejného osvětlení je převzetí dešťové kanalizace a odvodnění a dále odstranění všech vad a nedodělků a doložení chybějících dokladů.

Doklady:

- pro I. etapu doložit výměry ploch zeleně a počty stromů

Závady:

Dle technické prohlídky LZV ze dne 7. 1. 2013 byly zjištěny níže uvedené závady a nedodělků.

Zeleň

II etapa:

Připomínky trvající nejméně 2 roky:

- nejsou posekány všechny předávané plochy - je vidět že nejsou sekané dlouhodobě (zejména v ul. Příčná, K Rybníku)
- nutno odstranit kotvení od všech stromů
- odstranění suchého habru v ul. Příčná
- vysazení 1 habru za uschlý v ul. K Rybníku (u p.č. 319/32)

Nové připomínky:

Za 2 suché habry byly v ul. K Rybníku a U Lesa vysazeny 2 nové stromy – javory. Jedná se o nekvalitní špičáky s nezaloženou korunou o obv. kmene cca 6 cm . Požadujeme vysadit kvalitní alejové stromy o nasazením koruny v cca 2,2m a o obvodu kmene alespoň 12-14cm.

I. etapa:

- nejsou doloženy papírové podklady – výměry ani projekt – nutno dodat
- nejsou posekány všechny předávané plochy - je vidět že nejsou sekané dlouhodobě (zejména u p.č.319/22)
- nutno odstranit kotvení od všech stromů (zejména od stromů u parkoviště a v boční ulici).

Celkově u I. i II. etapy, požadujeme u všech ploch upravených kamenným záhozem a případnou výsadbou keřů, doložit závazek vlastníků přílehlých nemovitostí, že se o plochu budou starat sami, tj. nepřipustí růst a semenění plevele. Pokud toto nebude předáno, nepřevezmeme plochy a budeme požadovat odstranění kamenů a jejich zatravnění nebo osazení nahusto půdopokryvnými keři. Podmínka trvá též cca 2 roky.

Komunikace

- v celém úseku komunikací místy popraskaný kryt vozovky, vyžité povrch

- propadlé kanalizační šachty
- neopravené obruby u Příčné ulice

Veřejné osvětlení

Zemní svorky na sloupech jsou v současné době skryty pod úrovní stávajícího terénu. Nutno přeinstalovat minimálně 10 cm nad úroveň terénu.

Výše uvedené závady musí být odstraněny před uzavřením příslušných smluv.

Dle geodetického zaměření je stavbou veřejného osvětlení dotčen dále pozemek p.č. 319/33 k.ú. Malesice. Z tohoto důvodu musí být zřízeno věčné břemeno ve prospěch města Plzně, nebo vykoupěna část pozemku.

- K výše uvedenému investoři sdělují, že
- Obytná zóna Malesice, resp. všechny inženýrské sítě, jsou funkční, bez závad a reklamací. Lze předpokládat, že do sítí v brzké době nebude nutno investovat finanční prostředky.
 - V tomto případě investoři zajišťovali výstavbu pouze inženýrských sítí, výstavba RD probíhala individuálně jednotlivými vlastníky. V současné době se investoři již další bytovou výstavbou nezabývají. V současné době nedisponují dostatečnými finančními prostředky na opravu dešťové kanalizace. Upozorňují však na skutečnost, že dešťová kanalizace funguje bez problémů, bez závad a je plně funkční.
 - Dále upozorňují na to, že dle požadavku města provedli na své náklady kamerové zkoušky dešťové kanalizace, přestože tato podmínka nebyla ve smlouvách budoucích. Náklad na provedení kamerových zkoušek činil cca 50 000,- Kč.
 - Dále upozorňují na skutečnost, že po celou dobu provozu (cca 5 let) veřejného osvětlení hradí náklady na provoz veřejného osvětlení, které slouží obyvatelům lokality.
 - Dále upozorňují na skutečnost, že již v minulosti byla z jejich strany snaha TDI předat městu Plzni, ale při fyzické prohlídce byly ze strany města vždy nalezeny malicherné důvody, které nemohli zrovna ovlivnit (např. rozbité vjezdy při stavbě jednotlivých RD), pro které údajně nebylo možno převzít.
 - V případě schválení převzetí TDI a dotčených pozemků do majetku města Plzně před uzavřením příslušných smluv odstraní závady na komunikaci, veřejném osvětlení a sadových úpravách a doloží souhlasy vlastníků RD, kde rabátka jsou upraveny nevhodným způsobem, že se o ně budou starat.
 - Problémy s udržováním komunikací jsou hlavně v zimě. Pojišťovací ústavy nejsou ochotni sjednat pojištění na komunikace s právnickou či fyzickou osobou. Smlouvu sjednávají pouze s obcí. Tudíž trvale čelíme možnosti uplatňování náhrad od fyzických osob, v případě jejich úrazu. Toto riziko již nemohou podstupovat dále.

Dle nových pravidel v současné době investoři požadují odkoupení TDI za 1% z pořizovacích nákladů na předávanou TDI. Tato částka bude použita na opravu komunikací, veřejného osvětlení a sadových úprav. Pořizovací náklady investoři doloží.

V případě dešťové kanalizace, vzhledem k popsaným závadám, jsou ochotni ji městu převést formou daru.

Investoři trvají na uzavření konečných smluv, protože pouze na základě těchto smluv investoři TDI v lokalitě budovali. Pokud by v minulosti nebyl závazek města, že si TDI převezme, k výstavbě TDI by nedošlo, tudíž ani k zástavbě lokality RD.

V případě, že by město Plzeň nebylo ochotno komunikace, veřejné osvětlení, zeleň a dešťovou kanalizaci převzít do svého majetku, nebudou investoři do budoucna schopni lokalitu udržovat, provozovat veřejné osvětlení atd.

MAJ MMP předloží k projednání orgánům města záležitost ve 2 variantách, a to:

1. Uzavření příslušných smluv s popisem výše uvedených závad – převzetí i dešťové kanalizace
2. Uzavření dohod o zániku smluv o smlouvách budoucích, tj. TDI včetně dotčených pozemků zůstane i nadále ve vlastnictví investorů.

Zapsala Kokošková

Investoři souhlasí

Vítězslav Zadražil

Roman Němeček