

Magistrát města Plzně		Č. dop.
Odbor příjmů z pohledávek a prodeje		
DOŠLO: 28 -03- 2014		Zprac.
		Koř.
Č.j.:	Příloha:	Ukl. zn.
MM/064909/14		214 911 0110

Magistrát města Plzně
Ekonomický úřad
Odbor příjmů z pohledávek a prodeje
oddělení prodeje majetku
Škroupova 5
306 32 Plzeň

V Plzni dne 28. 3. 2014

Věc: **Žádost o převod pozemků do vlastnictví investora projektu Obytná zóna Litice – Dubová Hora**

Společnost HEGEMON KL spol. s r.o., IČO: 263 81 095, se sídlem Plzeň, K Cihelnám 940/23, PSČ 326 00, jako investor projektu Obytná zóna Litice – Dubová Hora, tímto žádáme o převod pozemků parc. č. 1981/185, orná půda, a pozemku parc. č. 1981/212, orná půda, vše v katastrálním území Litice, ve vlastnictví Statutárního města Plzně do vlastnictví společnosti HEGEMON KL spol. s r.o., neboť na těchto dvou pozemcích probíhá výstavba rodinných domů v rámci projektu Obytná zóna Litice – Dubová Hora.

Tento projekt realizuje společnost HEGEMON KL spol. s r.o. na základě Nájemní smlouvy číslo: 2007/003584/NS ze dne 30. 7. 2007 uzavřené mezi Statutárním městem Plzní jako pronajímatelem a společností HEGEMON KL spol. s r.o. jako nájemcem, ve znění dodatků č. 1 až 3, a Smlouvy o smlouvě budoucí kupní ze dne 22. 12. 2008 uzavřené mezi Statutárním městem Plzní jako budoucím prodávajícím a společností HEGEMON KL spol. s r.o. jako budoucí kupujícím.

Na obou výše uvedených pozemcích již probíhá výstavba rodinných domů a pro další pokračování výstavby rodinného domu pro konečného zákazníka je s ohledem na změny právní úpravy provedené s účinností od 1. 1. 2014 zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, nezbytné zajistit, aby stavba a pozemek, na němž je stavba postavena, měly stejného vlastníka. Toto sjednocení vlastnictví stavby a pozemku, které bude mít za následek to, že stavba na pozemku se stane jeho součástí, je nezbytné jednak z důvodu možnosti zahájení čerpání financování stavby rodinného domu zajištěného konečným zákazníkem z prostředků hypotéčního úvěru, ale zejména z toho důvodu, aby po kolaudaci, kterou však nelze provést bez sjednocení vlastnictví stavby a pozemku, na němž stavba stojí, mohl být pozemek i s jeho součástí tvořenou právě stavbou rodinného domu převeden do vlastnictví konečného zákazníka.

Změny právní úpravy provedené s účinností od 1. 1. 2014 zákonem č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, bohužel vyvolaly obtíže, které fakticky znemožňují realizaci postupu původně předpokládaného ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní ze dne 22. 12. 2008 uzavřené mezi Statutárním městem Plzní jako budoucím prodávajícím a společností HEGEMON KL spol. s r.o. jako budoucí kupujícím, neboť podmínky převodu vlastnictví k pozemkům určeným v rámci výše uvedeného projektu k výstavbě rodinných domů již nebudou moci být beze zbytku dodrženy. Jedná se zejména o podmínku zápisu rozestavěných staveb rodinných domů do katastru nemovitostí, neboť současná právní úprava takovýto zápis fakticky znemožňuje. Převod pozemků do vlastnictví investora projektu a současně

vlastníka stavby přitom umožní tento nesoulad původně sjednaných podmínek převodu a situace nastalé v důsledku změn právní úpravy překlenout.

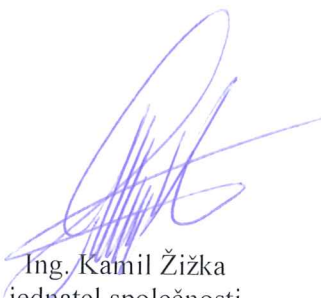
Vzhledem ke stávajícím termínům pro dokončení výstavby rodinných domů sjednaných ve Smlouvě o smlouvě budoucí kupní ze dne 22. 12. 2008 uzavřené mezi Statutárním městem Plzní jako budoucím prodávajícím a společností HEGEMON KL spol. s r.o. jako budoucím kupujícím však rychlé neodstranění výše uvedeného nesouladu nutně povede ke zdržení realizace celého projektu, aniž by však takové zdržení bylo zaviněno investorem. Navíc je třeba vzít v úvahu, že investor má pro jednotlivé rodinné domy již uzavřeny smlouvy s konečnými zákazníky, v nichž jsou stanoveny termíny dokončení výstavby, které však za současného stavu nebude možné dodržet a investorovi tak z důvodu jím nezaviněných hrozí uplatňování sankcí ze strany konečných zákazníků.

Z výše uvedených důvodů tedy považujeme situaci za téměř kritickou, vyžadující urychlené řešení tak, aby celý projekt mohl být, pokud možno, dokončen v původně nastavených termínech. Pokud tedy nedojde k rychlému vyřešení stavu vzniklého především v důsledku změn právní úpravy, nemůže investor vyloučit, že bude nucen žádat o prodloužení sjednaných termínů dokončení projektu, což ovšem neřeší problémy hrozící investorovi ve vztahu ke konečným zákazníkům.

Žádáme proto, aby tato žádost o převod pozemku parc. č. 1981/185, orná půda, a pozemku parc. č. 1981/212, orná půda, vše v katastrálním území Litice, ve vlastnictví Statutárního města Plzně byla co možná nejdříve projednána příslušnými orgány Magistrátu města Plzně a Statutárního města Plzně, aby bylo možné v realizaci projektu vůbec pokračovat.

Ačkoli se tato žádost týká pouze dvou výše uvedených pozemků, které je třeba řešit aktuálně jako kritické, investor považuje za nutné upozornit na to, že, aby vůbec bylo možné celý projekt dokončit, je třeba vyřešit problém s vlastnictvím pozemků a staveb na nich komplexně pro celý projekt. S takovýmto komplexním řešením přitom nelze s ohledem na platné, sjednané termíny nadále otálet.

S pozdravem



Ing. Kamil Žížka
jednatel společnosti
HEGEMON KL spol. s r.o.

HEGEMON KL spol. s r.o.
K Cihelnám 940/23
326 00 Plzeň