

Statutární město Plzeň
Nám. Republiky 1
306 32 Plzeň

k rukám členky Rady města Plzně paní Heleny Matoušové

V Plzni dne 10. března 2014

Věc: Žádost o projednání a schválení změn uzavřené smluvní dokumentace v souvislosti s projektem stavby „Polyfunkční dům Belánka“ a to zejména termínů ve věci

Vážená paní Matoušová,

na základě nájemní smlouvy č. 2008/003293/NS ze dne 28.7.2008 vč. dodatku č. 1 - 3 uzavřené se statutárním městem Plzeň jsem řádným nájemcem pozemků určených pro výstavbu a provozování shora uvedeného projektu. Ve věci bylo vydáno rozhodnutí o umístění stavby Polyfunkčního domu Belánka dne 9.2.2010 pod zn. STAV/09372/09/BRZ, č.j. MPP 022297/10 odborem stavebně správním MM Plzeň a stavební povolení na stavbu polyfunkčního domu Belánka vydaného dne 5.11.2012 pod zn. SZ UMO03/20575/12 č.j. VÝST/1343/12/Gr-10 odborem výstavby ÚMO Plzeň 3 a další související stavebních povolení. Dále jsem uzavřel smlouvu o budoucí smlouvě kupní č. 2011/005205 ze dne 5.1.2012 spolu se smlouvou o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene č.j. 2012/002298 ze dne 12.6.2012 a smlouvy o smlouvě budoucí o koupi technické a dopravní infrastruktury č.j. 2012/002297 ze dne 13.6.2012. V souvislosti s projektem stavby „Polyfunkční dům Belánka“ jsem uzavřel další smlouvy a dohody zejména s majiteli sousedních nemovitostí a pozemků a smlouvy s majiteli a provozovateli sítí technické a dopravní infrastruktury, které jsou nezbytné k realizaci stavby.

Tímto bych Vás rád požádal o projednání a odsouhlasení úprav smluvní dokumentace uzavřené se Statutárním městem Plzeň.

Vzhledem k tomu, že v průběhu přípravy a projednání projektu došlo z důvodu značné administrativně technické náročnosti ke zpoždění všech nezbytných stavebních povolení, zejména stavebního povolení na stavbu objektu „Polyfunkční dům Belánka“, které bylo vydáno odborem výstavby Měú Plzeň 3 dne 5.11.2012 a nabylo právní moci dne 11.12.2012.

V návaznosti na vydání stavebního povolení jsem zahájil přípravy k realizaci vlastní stavby, kdy jsem uzavřel začátkem roku 2013 smlouvu o společné realizaci projektu s významnou mezinárodní stavební a developerskou firmou, přičemž v rámci této spolupráce byla také již vytipována vhodná skladba jednotlivých nájemců budoucího objektu a zahájena jednání o konkrétních podmínkách. Koncem roku 2013 došlo z důvodu interních problémů u tohoto obchodního partnera k zastavení všech jejich rozpracovaných projektů a tím bohužel také k ukončení naší spolupráce na projektu Belánka. V současné době probíhají intenzivní

jednání s novým strategickým partnerem, významnou finanční institucí působící v oblasti realizace developerských projektů, která směřují k zahájení stavby v co nejkratší době.

Při jednání s bankovními ústavy ohledně financování projektu vyplynul požadavek, aby nositelem projektu byla mnou založená speciální projektová firma, kde budu 100% vlastníkem. Z tohoto důvodu jsem již založil projektovou společnost Belánka real, s.r.o. s tím, že bych Vás rád požádal, aby v předmětné smluvní dokumentaci uzavřené se Statutárním městem Plzeň došlo také ke změně subjektu na mé straně a to z fyzické osoby na projektovou společnost Belánka real, s.r.o.

Níže uvádím kompletní výčet smluv, jichž by se měly navrhované úpravy dotknout:

1. smlouva nájemní vč. dodatku 1 - 3

- prodloužit lhůtu trvání smlouvy na dobu **do 30.6.2017**
- prodloužit lhůtu pro dokončení stavby a podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu **do 30.6.2017**, přičemž dokončením stavby ve smyslu čl. V. odstavce g) této smlouvy se rozumí též dokončení a zkolaudování části stavby schopné samostatného užívání (např. vybrané bytové jednotky a společné prostory domu)
- úprava čl. VI. bodu f), kdy smluvní pokuta bude aplikovatelná pouze v případě, že nesplnění podmínek smlouvy bude zaviněno nájemcem

2. smlouva o smlouvě budoucí kupní 2011/005205

- změna ustanovení čl. V., kdy konečná kupní smlouva bude uzavřena na základě výzvy budoucího kupujícího, kterou je tento oprávněn zaslat nejdříve po zapsání „Prohlášení vlastníka rozestavěné budovy o vymezení jednotek v budově“ do katastru nemovitostí a to nejpozději **do 30.6.2017** (viz. příslušné ustanovení NOZ)
- prodloužit lhůtu pro dokončení stavby a podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu **do 30.6.2017**, přičemž dokončením stavby ve smyslu čl. V. bodu 3) této smlouvy se rozumí též dokončení a zkolaudování části stavby schopné samostatného užívání (např. vybrané bytové jednotky a společné prostory domu)
- úprava čl. V. bodu 4., kdy smluvní pokuta bude aplikovatelná pouze v případě, že nesplnění podmínek smlouvy bude zaviněno budoucím kupujícím
- změna čl. V. bodu 7., kdy smlouvy na věcné břemeno uložení a provozování TI budou uzavřeny nejpozději do jednoho roku po dokončení stavby

3. smlouva o smlouvě budoucí kupní (dohoda o budoucí koupi technické a dopravní infrastruktury TDI)

- změna čl. V. a VI., kdy kupní smlouva bude uzavřena do 12 měsíců ode dne vydání posledního kolaudačního souhlasu na dokončené předávané stavby TDI nejpozději však **do 30.6.2018**

4. smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č.j. 2012/002298

- prodloužit lhůtu na uzavření smlouvy dle čl. III. nejpozději **do 30.6.2017**
- zapracovat institut „Práva stavby“ (§1240 NOZ účinnost od 1.1.2014)

Dovoluji si Vás tímto požádat o projednání a schválení výše uvedených změn s tím, že jsem kdykoliv připraven v případě potřeby jednotlivé body návrhu podrobně vysvětlit a zdůvodnit.

Předem děkuji za vstřícnost a zůstávám

S přátelským pozdravem


Ing. Jan Krátký