

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření dodatku č. 3 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní uzavřené s obchodní společností Husova s.r.o. z důvodu prodloužení termínu dokončení stavby polyfunkčního domu na pozemku p.č. 9089 a části pozemku p.č. 9090/7, oba v k.ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost Husova s.r.o., IČ 291 12 753, se sídlem Plzeň, Husova 2783/23, PSČ 301 00, požádala (příloha č. 1) o prodej:

- pozemku p.č. 9089, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, o výměře 545 m²,
- části pozemku p.č. 9090/7, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře cca 49 m² z celkových 70 m²,

v k.ú. Plzeň, v ulici Husova, v MO Plzeň 3.

Dále žádá o prodloužení termínu pro dokončení stavby polyfunkčního domu, a to z termínu 31. 12. 2014 na 31. 12. 2015. Svoji žádost zdůvodňuje tím, že vzhledem k aktuálně probíhajícímu jednání o koupi předmětných pozemků nebyla stavba dosud zahájena.

S žadatelem byla dne 19. 7. 2010 uzavřena nájemní smlouva a dne 27. 7. 2010 smlouva o budoucí smlouvě kupní ve znění jejich pozdějších dodatků, za účelem výstavby a provozování polyfunkčního domu - bližší popis smluv vč. dodatků je uveden v příloze č. 2 tohoto materiálu.

ÚKRMP vydal regulační podmínky pro zástavbu pozemků p.č. 9089, p.č. 9090/5 (který je ve spoluvlastnictví fyzických osob) a p.č. 9090/7, vše v k.ú. Plzeň, Husova ulice, dne 15. 12. 2010. Žadatel má s vlastníky pozemku p.č. 9090/5 v k.ú. Plzeň uzavřenou smlouvu o právu k provedení stavby.

Dne 19. 3. 2012 Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní, vydal Územní rozhodnutí č. 5083 pod č.j. MMP/065960/12, sp.zn. SZ MMP/225420/11/BRZ, o umístění stavby „Polyfunkční dům Husova“ – jedná se o objekt polyfunkčního domu s byty a komerčními prostory. Územní rozhodnutí nabylo právní moci dne 26. 4. 2012.

Dne 27. 9. 2012 vydal Úřad městského obvodu Plzeň 3, odbor výstavby, rozhodnutí – stavební povolení na stavbu: „polyfunkční dům Plzeň, Husova ul.“ na pozemcích p.č. 9089, p.č. 9090/5 a p.č. 9090/7, vše v k.ú. Plzeň, které nabylo právní moci dne 19. 10. 2012 (podmínka pro vydání platného stavebního povolení byla dle předmětných smluv splněna), stavebníkem je společnost Husova s.r.o. Stavební povolení pozbývá platnosti, jestliže stavba nebyla zahájena do 2 let ode dne, kdy nabylo právní moci.

Pozemek p.č. 9090/7 je zatížen věcným břemenem práva chůze a jízdy ve prospěch pozemku p.č. 9090/5, vše v k.ú. Plzeň. Věcné břemeno bylo zřízeno v kupní smlouvě, kterou ŠKODA a.s. prodávala pozemek p.č. 9090/5 v k.ú. Plzeň v roce 2001 fyzické osobě.

Pozemky p.č. 9089 a p.č. 9090/7, oba v k.ú. Plzeň, jsou dle územního plánu zahrnuty do ploch určených pro smíšené území městské.

Stanoviska:

ORP MMP zaktualizovaným stanoviskem ze dne 17. 1. 2014 souhlasí s prodejem předmětných pozemků před zahájením stavby, a to na základě zákona č. 89/2012 Sb. Občanského zákoníku (příloha č. 5).

MO Plzeň 3 usnesením Rady MO Plzeň 3 č. 103 ze dne 9. 4. 2013 nesouhlasí s přímým prodejem pozemků, a to z důvodu nesplnění podmínek prodeje dle platné smlouvy o budoucí smlouvě kupní ze strany žadatele (dle předmětné smlouvy se prodej předmětných pozemků má uskutečnit až po dokončení stavby a podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu u příslušného stavebního úřadu), usnesením č. 109 ze dne 8. 4. 2014 trvá na usnesení č. 103 ze dne 9. 4. 2013 a souhlasí se změnou termínu pro dokončení stavby polyfunkčního domu z 31. 12. 2014 na 31. 12. 2015 (příloha č. 6)

Dále uvádíme, že v sousední městské budově Husovo náměstí 9 (bývalá škola), Plzeň, se nachází výměňková stanice (dále jen VS) v současné době ve vlastnictví společnosti Plzeňská teplota, a.s. Pro informaci uvádíme, že v době uzavření nájemní smlouvy a smlouvy o budoucí smlouvě kupní byla vlastníkem této VS společnost Plzeňské služby a.s.

S ohledem na tuto skutečnost PROP MMP oslovil nového vlastníka VS, tj. společnost Plzeňská teplota, a.s. (dále jen PT a.s.), která dopisem ze dne 31. 1. 2014 potvrzuje, že VS nacházející se v objektu Husovo náměstí 9, v Plzni, na pozemku p.č. 9087 v k.ú. Plzeň, je v současné době ve vlastnictví této společnosti a uvádí, že pokud vlastník objektu Husovo náměstí 9 (město Plzeň) zajistí u uživatele tohoto objektu služebnost, spočívající v nepřetržitém 24 hodinovém přístupu za účelem provádění obsluhy, oprav, rekonstrukcí a havarijních zásahů do výše uvedené VS vnitřkem objektu Husovo náměstí 9, netrvá obchodní společnost PT a.s. na tom, aby vlastník pozemku p.č. 9089 v k.ú. Plzeň při jeho prodeji na tento pozemek zřizoval služebnost, spočívající v přístupu a příjezdu k VS nacházející se v daném objektu (příloha č. 7).

Dle vydaných regulačních podmínek ÚKRMP pro zástavbu Husovy ulice - ostatní požadavky, je nutné zajistit přístup nejen k této VS, ale i k pozemku p.č. 9088 k.ú. Plzeň související s budovou Husovo náměstí 9.

V půdorysu 1. NP projektové dokumentace ke stavebnímu povolení je graficky znázorněna možnost zřízení služebností, a to jak přístupu k VS tak i k předmětnému pozemku.

Ocenění pozemků p.č. 9089 a p.č. 9090/7 v k.ú. Plzeň na cenu v místě a čase obvyklou (v cenové relaci roku 2014, když tato se odvíjí od stavu pozemků k datu uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní vč. všech součástí a příslušenství, zohledněná o věcné břemeno chůze a jízdy a budoucí věcné břemeno - služebnost) dle znaleckého posudku soudního znalce Ing. Plešmída platného pro rok 2014:

p.č. 9089:	7 410,- Kč/m ² , tj. celkem (při výměře 545 m ²)	4 038 450,- Kč
p.č. 9090/7:	7 410,- Kč/m ² , tj. celkem (při výměře 49 m ²)	363 090,- Kč
celkem		cca 4 401 540,- Kč

V současné době se na ORP MMP prověřuje stáří plotu se zděnou podezdívkou na pozemku p.č. 9089 a přípojky inženýrských sítí na pozemku p.č. 9090/7, vše v k.ú. Plzeň. Bude-li prodej pozemků v době prodeje podléhat zdanění podle právních předpisů upravujících DPH a nebude od této daně osvobozen, bude ke kupní ceně přičtena DPH v zákonné výši.

Dne 25. 2. 2014 byl materiál v dané věci předložen k projednání KNM RMP variantně, nebyl však projednán (příloha č. 8). Dne 20. 5. 2014 byl materiál v dané věci předložen opětovně k projednání KNM RMP, přičemž varianta prodeje nebyla navržena. KNM RMP dne 20. 5. 2014 doporučila RMP uzavřít dodatky k nájemní smlouvě a ke smlouvě kupní s žadatelem (příloha č. 9).

Materiál v dané věci je předložen k projednání RMP na stůl dne 12. 6. 214.

Pozemek p.č. 9089 v k.ú. Plzeň přešel do vlastnictví budoucího prodávajícího na základě ustanovení § 2 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., pozemek p.č. 9090/7 v k.ú. Plzeň na základě kupní smlouvy č.j. V-2565/2002. Pozemky jsou svěřeny do správy SVSMP.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření dodatku č. 3 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní uzavřené s obchodní společností Husova s.r.o. z důvodu prodloužení termínu dokončení stavby polyfunkčního domu na pozemku p.č. 9089 a části pozemku p.č. 9090/7, oba v k.ú. Plzeň.

4. Navrhované varianty řešení

Schválit uzavření dodatku č. 3 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2010/002752 s žadatelem – 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. 698 ze dne 20. 5. 2010, č. 1059 ze dne 19. 8. 2010 a č. 831 ze dne 31. 5. 2012, usnesením ZMP č. 375 ze dne 17. 6. 2010, č. 439 ze dne 16. 9. 2010 a č. 340 ze dne 21. 6. 2012.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele nejsou ke dni zpracování tohoto materiálu evidovány závazky vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 žádosti

Příloha č. 2 popis – uzavřené smluvní vztahy

Příloha č. 3 NS vč. dodatků

Příloha č. 4 SoBSK vč. dodatků

Příloha č. 5 aktuální stanovisko ORP MMP

Příloha č. 6 stanoviska MO Plzeň 3
Příloha č. 7 stanovisko spol. Plzeňská teplárenská, a.s.
Příloha č. 8 zápis KNM RMP ze dne 25. 2. 2014
Příloha č. 9 zápis KNM RMP ze dne 20. 5. 2014
Příloha č. 10 fotodokumentace
Příloha č. 11 fotodokumentace
Příloha č. 12 územní plán
Příloha č. 13 letecký snímek
Příloha č. 14 orientační mapa
Příloha č. 15 majetek města.

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, výpis z OR, ZP, stavební povolení, smlouva o právu k provedení stavby.

Kopie z internetu