**Zápis z jednání Komise RMP pro nakládání s majetkem**

**ze dne 8. 4. 2014**

PROP+KŘTÚ/3 A Prodej pozemku p.č. 1594/1 a 1593/4, k.ú. Skvrňany – ARC-Heating

KNM doporučuje RMP:

Schválit:

1. Ukončení nájemní smlouvy č. 2005/0255/NS ze dne 25. 7. 2005 ve znění dodatků č. 1 a 2 uzavřených s panem Richardem Topinkou, r.č. 611011/0116, trvale bytem Nade Mží 1108/15, 318 00 Plzeň, za účelem výstavby centra služeb pro motoristy – servis a jeho zázemí, na pozemcích p.č. 1593/4 a p.č. 1594/1, oba v k.ú. Skvrňany, a to dohodou.
2. Uzavření nájemní smlouvy za následujících podmínek:

Nájemce: ARC-Heating s.r.o., IČ 279 84 575, se sídlem Plzeň, Doudlevecká 17, PSČ 301 00.

Předmět nájmu: pozemky v k.ú. Skvrňany o celkové výměře 2088 m2:

* p.č. 1593/4, orná půda, o výměře 334 m2,
* p.č. 1594/1, orná půda, o výměře 1754 m².

Specifikace:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Pozemek | 1593/4 | 1594/1 | celkem |
| a) plocha zastavěná objektem | 58 m² | 142 m² | 200 m² |
| b) plocha zasažená komunikací (vč. parkovišť, chodníků a manipulační plochy) | 87 m² | 1022 m² | 1109 m² |
| c) plocha zasažená areálovou zelení | 189 m² | 590 m² | 779 m² |

Účel nájmu: výstavba a provozování stavby halového objektu sloužícího pro výrobu a tepelné zpracování kovů a stavby administrativního objektu (dále jen Stavba).

Doba nájmu: na dobu určitou, do 30. 6. 2017.

Smluvní strany se dohodly, že se v případě nájemního vztahu založeného touto smlouvou neuplatní prolongace doby nájmu ve smyslu ust. § 2230 občanského zákoníku, tzn., že nájemní vztah založený touto smlouvou skončí i v případě, že  bude nájemce užívat předmět nájmu v období po 30. 6. 2017.

Výše nájmu: a) plocha zastavěná objektem: 291,- Kč/m2/rok + inflace

b) plocha zasažená komunikací: 59,- Kč/m2/rok + inflace

c) plocha zasažená areálovou zelení: 40,- Kč/m2/rok + inflace

Další smluvní ujednání:

* Nájemce bere na vědomí skutečnost, že výstavba bude realizována v souladu se zpracovaným grafickým podkladem „Prověření využitelnosti pozemků v území mezi Domažlickou a přeložkou I/26 – Nová Hospoda“, který vymezuje zastavitelné či podmínečně zastavitelné plochy v lokalitě.
* Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2015 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o změnu stavby před dokončením se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení stanoví právní předpisy.
* V případě nedodržení termínu podání žádosti o změnu stavby před dokončením, je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, platného ke dni 31. 12. 2015, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o změnu stavby před dokončením. Pronajímatel je oprávněn odstoupit od této smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 30. 6. 2016 nebude vydáno rozhodnutí o změně stavby před dokončením.
* Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o změnu stavby před dokončením nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč.
* Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokuty sjednané v této smlouvě bez ohledu na zavinění. Pronajímatel má vedle smluvní pokuty nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.
* Nebude-li do 30. 6. 2017 uzavřena k předmětným pozemkům kupní smlouva a Stavba bude fakticky zahájena, je nájemce povinen předmětné pozemky vyklidit, stavby na nich postavené odstranit (vč. stavebních zbytků a kamenů) a pozemky uvést do tří měsíců od skončení smlouvy do původního stavu, případně do stavu způsobilého předání, nebude-li uvedení v původní stav vhodné nebo účelné. Nedodržení termínu vyklizení a předání pozemků opravňuje pronajímatele k vyměření smluvní pokuty ve výši 500.000,- Kč.

Souhlasit:

1. S ukončením smlouvy o budoucí smlouvě kupní č. 2814/04/145/Köl ze dne 22. 3. 2005 ve znění dodatků č. 1 a 2 (č. 2007/002633/1,2) uzavřených s panem Richardem Topinkou, r.č. 611011/0116, trvale bytem Nade Mží 1108/15, 318 00 Plzeň, za účelem výstavby centra služeb pro motoristy – servis a jeho zázemí, na pozemcích p.č. 1593/4 a p.č. 1594/1, oba v k.ú. Skvrňany, a to dohodou.
2. S uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní s obchodní společností ARC-Heating s.r.o. (dále jen budoucí kupující), IČ 279 84 575, se sídlem Plzeň, Doudlevecká 17, PSČ 301 00, na budoucí prodej částí pozemků v k.ú. Skvrňany:

* p.č. 1593/4, orná půda, o výměře 334 m2,
* p.č. 1594/1, orná půda, o výměře 1754 m²

za účelem výstavby a provozování stavby halového objektu sloužícího pro výrobu a tepelné zpracování kovů a stavby administrativního objektu (dále jen Stavba).

Povinnosti budoucího kupujícího:

* + Budoucí kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2015 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o změnu stavby před dokončením se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o změnu stavby před dokončením stanoví právní předpisy.
  + Smluvní strany se dohodly, že v případě, kdy nebude nejpozději do 30. 6. 2016 vydáno rozhodnutí o změně stavby před dokončením, je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě kupní.

Proces uzavření kupní smlouvy:

Obě smluvní strany se zavazují uzavřít nejpozději do 10 měsíců od obdržení písemné výzvy druhé smluvní strany kupní smlouvu, a to v souladu s ujednáními ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní. Oprávněna strana je povinna vyzvat zavázanou stranu k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 2 měsíců od vydání rozhodnutí o změně stavby před dokončením. Nevyzve-li oprávněná strana zavázanou stranu k uzavření kupní smlouvy včas, povinnost uzavřít kupní smlouvu zaniká. Pro odstranění jakýchkoli pochybností se výslovně sjednává, že obě smluvní strany jsou ve smyslu § 1786 občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. stranou oprávněnou i stranou zavázanou, tzn. že každá smluvní strana je oprávněna vyzvat druhou smluvní stranu k uzavření kupní smlouvy a každá smluvní strana je povinna na výzvu druhé smluvní strany kupní smlouvu uzavřít. Budoucí prodávající je povinen uzavřít kupní smlouvu pouze za předpokladu, že budou splněny všechny tyto povinnosti budoucího kupujícího:

* Kupní cena bude stanovena dle znaleckého posudku pro určení ceny obvyklé ke stavu pozemků ke dni uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní v cenové relaci roku uzavření konečné smlouvy kupní. Bude-li prodej pozemků v době uzavření kupní smlouvy podléhat zdanění podle právních předpisů upravujících DPH a nebude od této daně osvobozen, bude ke kupní ceně stanovené na základě znaleckého posudku přičtena DPH v zákonné výši.
  + Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy budoucím kupujícím resp. kupujícím. Závazky plynoucí z uzavřené nájemní smlouvy na části předmětných pozemků budou vyrovnány před podpisem kupní smlouvy.
  + Budoucí kupující bere na vědomí, že pozemky p.č. 1593/4 a p.č. 1594/1, oba v k.ú. Skvrňany, jsou zasaženy VTL plynovodními řady, vedením VVN – podzemním a vodovodním řadem DN 350 v majetku budoucího prodávajícího.
  + Uzavření konečné kupní smlouvy bude projednáno v orgánech města.
  + Současně s kupní smlouvou bude zřízena služebnost spočívající v oprávnění přístupu a příjezdu na pozemky p.č. 1593/4 a p.č. 1594/1, oba v k.ú. Skvrňany, za účelem provozování, údržby a oprav vodovodního řadu DN 350 v majetku budoucího prodávajícího. Rozsah služebnosti bude upřesněn geometrickým plánem v době prodeje. Služebnost se zřídí bezplatně, na dobu neurčitou, ve prospěch města Plzně.

Povinnosti kupujícího:

* + Kupující je povinen nejpozději do 30. 6. 2018 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, stanoví právní předpisy.
  + V případě, že kupující poruší některou ze svých povinností dle předchozí věty je povinen uhradit budoucímu prodávajícímu resp. prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1.000.000,- Kč splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro podání oznámení o zahájení užívání stavby.
* Povinnost kupujícího nejpozději do 30. 6. 2018 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání této stavby, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této stavby, bude zajištěna kaucí; tzn., že kupující je povinen složit na depozitní účet města Plzně vedený u RAIFFEISEN BANK a.s., č. účtu: 1003004415/5500, VS: 29112753, před podpisem kupní smlouvy, jako jistotu kauci ve výši 1.000.000,- Kč; složená kauce připadne bez dalšího prodávajícímu, tzn., že peníze ze složené kauce se stanou vlastnictvím prodávajícího v případě, že kupující nedodrží termín pro dokončení stavby a podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu. Peníze ze složené kauce se stanou vlastnictvím prodávajícího prvním dnem prodlení. V případě, že termín pro dokončení stavby a podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu bude dodržen, bude složená kauce vrácena kupujícímu do 15 pracovních dnů od doručení jeho písemné žádosti o vrácení složené kauce. Kauce bude vrácena bez úroků ze složené kauce přirostlých po dobu uložení kauce. Úroky ze složené kauce připadnou městu.
* Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího (jeho) podání; pokud kupující nedodrží tento termín, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 1000,- Kč.
  + Kupující se zavazuje pro případ, že dojde k převodu pozemků p.č. 1593/4 a p.č. 1594/1, oba v k.ú. Skvrňany, na třetí osobu, uzavřít s novým vlastníkem písemnou dohodu o převzetí všech závazků a povinností vyplývajících z této kupní smlouvy a tuto doložit prodávajícímu do 30 dnů od jejího uzavření. V případě, že kupující svůj závazek poruší, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1.000.000,­ Kč. Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od prokazatelného doručení výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
  + Kupující je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokuty sjednané v této smlouvě bez ohledu na zavinění. Prodávající má vedle smluvní pokuty nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

Další ujednání:

Pokud uvedenou výstavbou vznikne nová infrastruktura, bude budoucí převod technické infrastruktury do vlastnictví statutárního města Plzně samostatně projednán v orgánech města, a to po nabytí právní moci územního rozhodnutí dle zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon) na Stavbu, na základě písemné žádosti budoucího kupujícího adresované statutárnímu městu Plzeň zastoupenému Odborem nabývání majetku Magistrátu města Plzně, Škroupova 7, Plzeň.

Do RMP prověřit soulad záměru s možností získat prodloužení územního rozhodnutí a stavebního povolení (zajistit stanovisko STAV k předpokládané technologii).

souhlasí 10

Helena Matoušová

předsedkyně Komise RMP pro nakládání s majetkem

Zapsala: Ing. Hana Kuglerová

tajemnice Komise RMP pro nakládání s majetkem