

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření dodatků ke smlouvám o budoucích smlouvách kupních z důvodu změny termínu pro dokončení stavby rodinných domů a technické infrastruktury a zahájení jejich užívání na pozemcích p.č. 1981/7, p.č. 1981/79, p.č. 1981/83, p.č. 1981/84, vše v k.ú. Litice u Plzně, v lokalitě Dubová Hora – západ (investorem stavby jsou obchodní společnosti HOCHTIEF CZ a.s. a HEGEMON KL spol. s r.o.).

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnosti:

- HOCHTIEF CZ a.s., IČ 466 78 468, se sídlem Praha 5, Plzeňská 16/3217, PSČ 150 00,
 - HEGEMON KL spol. s r.o., IČ 263 81 095, se sídlem Plzeň, K Cihelnám 940/23, PSČ 326 00,
- žádají (příloha č. 1) o prodloužení termínů ve všech stávajících smlouvách o 2 roky, tedy ve smlouvě nájemní, ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní na budoucí prodej městských pozemků a smlouvě o budoucí smlouvě kupní na převod TDI do majetku města Plzně.

V úvodu žádosti společnosti uvádí, že v současné době je na projektu Litice, Dubová Hora, z větší části zrealizována technická infrastruktura - pro 53 rodinných domů z celkových 63 a je rozestavěno 11 rodinných domů a 1 rodinný dům je již dokončen.

Pozn.: Prodej prvního pozemku pod rozestavěnou stavbou rodinného domu vč. pozemku souvisejícího byl schválen usnesením ZMP č. 467 ze dne 10. 10. 2013 manželům Buriánkovým, usnesením ZMP č. 640 ze dne 12. 12. 2013 byl schválen prodej pozemku pod rozestavěnou stavbou rodinného domu vč. pozemku souvisejícího panu Friarovi, usnesením ZMP č. 120 ze dne 13. 3. 2014 byl schválen prodej pozemků pod rozestavěnou stavbou sedmi rodinných domů vč. pozemků souvisejících spol. HOCHTIEF CZ, další prodeje jsou předloženy k projednání ZMP dne 24. 4. 2014, a to panu Klencovi a paní Iutis a spol. HEGEMON KL.

Avšak nedaří se prodávat pozemky či rodinné domy tak, jak by si představovaly (z důvodu několikaleté ekonomické krize a s tím spojeného nižšího zájmu občanů o nemovitosti).

Dále uvádí, že se staly obětí chybných vyjádření RWE o existenci VTL plynovodu. Jeho poloha se nachází o cca 10 – 12 m od původně proklamované polohy a z tohoto důvodu jsou nuceny VTL plynovod přeložit, neboť jeho současná trasa vede zčásti přes pozemky určené k zástavbě rodinnými domy. Tato skutečnost má na plánovanou výstavbu dopad nejen finanční, ale i časový.

Dále s odkazem na jednání ze dne 29. 1. 2014 (příloha č. 2) a vzhledem ke skutečnosti, že od 1. 1. 2014 (účinnosti nového občanského zákoníku) a navazujících právních předpisů rozestavěné stavby již nelze zapisovat do katastru nemovitostí (nelze tedy splnit podmínku smlouvy o budoucí smlouvě kupní, že prodej předmětných pozemků se uskuteční po zápisu rozestavěné stavby rodinného domu do katastru nemovitostí) společnosti navrhují, aby pozemky byly prodány po podání žádosti a úhradě kupní ceny společnostmi určené třetí osobě.

Současné smluvní vztahy uzavřené s nájemcem a budoucím prodávajícím:

- Nájemní smlouva č. 2007/003611/NS ze dne 21. 12. 2007 ve znění dodatků č. 1 až 3 (příloha č. 3) a smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2007/003960 ze dne 15. 9. 2009 ve znění dodatku č. 1 (příloha č. 5) uzavřené se společností HOCHTIEF CZ a.s., za účelem výstavby rodinných domů vč. technické infrastruktury na pozemcích p.č. 1981/83 a p.č. 1981/79, vše v k.ú. Litice u Plzně.
- Nájemní smlouva č. 2007/003584/NS ze dne 30. 7. 2007 ve znění dodatků č. 1 až 3 (příloha č. 4) a smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2007/003959 ze dne 22. 12. 2008 ve znění dodatku č. 1 (příloha č. 6) uzavřené se společností HEGEMON KL spol. s r.o., za účelem výstavby rodinných

domů vč. technické infrastruktury na pozemcích p.č. 1981/83, p.č. 1981/84, p.č. 1981/79 a p.č. 1981/7, vše v k.ú. Litice u Plzně.

Podmínky smluv:

- Nájemní smlouvy jsou uzavřeny na dobu určitou (do doby prodeje předmětných pozemků a převodu komunikací do majetku města), za nájemné ve výši 16,4131 Kč/m²/rok (aktuální sazba nájemného zahrnující všechna dosavadní inflační navýšení) do doby dokončení stavby posledního rodinného domu a 123,- Kč/m²/rok ode dne dokončení stavby posledního rodinného domu a zahájení jejího užívání (nájemné se každoročně zvyšuje o míru inflace).
- Kupní cena za prodej pozemků pod rozestavěnými stavbami rodinných domů a pozemků souvisejících (zahrad) je stanovena ve výši 500,- Kč/m².
- Dle stávajících smluv jsou společnosti povinny nejpozději do 30. 9. 2015 dokončit stavbu posledního rodinného domu a technické infrastruktury 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, a to pod smluvní pokutou ve výši 1 000 000,- Kč splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání posledního kolaudačního souhlasu.
- Kupní smlouvy na prodej příslušných částí předmětných pozemků, tj. pozemků zastavěných jednotlivými rodinnými domy a souvisejících s jednotlivými rodinnými domy, budou uzavřeny s budoucím kupujícím nebo jím určenou osobou (vlastníky či budoucími vlastníky rodinných domů) nejdříve po zapsání rozestavěných staveb rodinných domů do katastru nemovitostí nejpozději však do 31. 12. 2016.

Výše uvedené smlouvy byly uzavřeny v souladu s usnesením RMP č. 612 ze dne 24. 5. 2007, č. 1126 ze dne 11. 9. 2008, č. 1341 ze dne 30. 10. 2008, č. 771 ze dne 3. 6. 2010, č. 1542 ze dne 29. 11. 2012, a usnesením ZMP č. 320 ze dne 14. 6. 2007, č. 653 ze dne 13. 11. 2008 a č. 638 ze dne 13. 1. 2012.

Dne 21. 6. 2010 pak byla mezi městem Plzní, jako budoucím kupujícím, a oběma společnostmi, jako budoucími prodávajícími, uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2010/002514 na budoucí prodej staveb TDI (komunikace, chodník, veřejné osvětlení a sadové úpravy, vodovodní řady, kanalizační stoky a odvodnění komunikací) zbudovaných v rámci stavby „Technická vybavenost a komunikace Dubová Hora – západ pro výstavbu rodinných domů“ s tím, že kupní smlouva bude uzavřena po doložení kolaudačních souhlasů na dokončenou stavbu, a to do dvanácti měsíců od doložení posledního kolaudačního souhlasu, nejdéle však do 31. 12. 2016. Tato smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením RMP č. 1764 ze dne 17. 12. 2009 a č. 636 ze dne 13. 5. 2010 a usnesením ZMP č. 175 ze dne 8. 4. 2010 a č. 231 ze dne 13. 5. 2010.

Prodloužení termínů v těchto smlouvách řeší MAJ MMP v samostatném materiálu.

Dle znaleckého posudku ze dne 12. 2. 2014 vypracovaného soudním znalcem v oboru ekonomika panem Šimicem činí obvyklá cena pozemků v dané lokalitě (ke stavu pozemků ke dni uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní v cenové úrovni současného trhu v místě a čase): 990,- Kč/m² - bez DPH.

Bude-li prodej předmětných pozemků v době uzavření kupní smlouvy podléhat zdanění podle právních předpisů upravujících DPH a nebude od této daně osvobozen, bude ke kupní ceně 500, Kč/m² přičtena DPH v zákonné výši.

Pozemky p.č. 1981/7, p.č. 1981/79, p.č. 1981/83, p.č. 1981/84, vše v k.ú. Litice u Plzně, se nachází v Plzni, v Městském obvodu Plzeň 6 – Litice, v lokalitě obytná zóna Dubová Hora etapa západ v Plzni Liticích, dle platného územního plánu města Plzně jsou součástí ploch určených pro bydlení

čisté – návrh, vyjma pozemku p.č. 1981/84 v k.ú. Litice u Plzně, který je součástí krajinné zeleně - návrh.

KNM RMP dne 29. 4. 2014 doporučila RMP uzavřít dodatky ke stávajícím smlouvám s žadateli (příloha č. 7).

RMP usnesením č. 506 ze dne 15. 5. 2014 schválila uzavření dodatků k nájemním smlouvám a souhlasila s uzavřením dodatků ke smlouvám o budoucích smlouvách kupních s žadateli (příloha č. 14).

Pozemky p.č. 1981/83 a p.č. 1981/84, oba v k.ú. Litice u Plzně, přešly do majetku města Plzně na základě rozhodnutí Ministerstva zemědělství, Pozemkového úřadu Plzeň – město, č.j. PÚ/357/2004 ze dne 26. 4. 2004, pozemky p.č. 1981/79 a p.č. 1981/7 v k.ú. Litice u Plzně na základě ustanovení § 2 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., svěřeny jsou SVSMP.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření dodatků ke a smlouvám o budoucích smlouvách kupních z důvodu změny termínu pro dokončení stavby rodinných domů a technické infrastruktury a zahájení jejich užívání na pozemcích p.č. 1981/7, p.č. 1981/79, p.č. 1981/83, p.č. 1981/84, vše v k.ú. Litice u Plzně, v lokalitě Dubová Hora – západ.

4. Navrhované varianty řešení

Uzavřít dodatky ke stávajícím smlouvám – 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. 612 ze dne 24. 5. 2007, č. 1126 ze dne 11. 9. 2008, č. 1341 ze dne 30. 10. 2008, č. 771 ze dne 3. 6. 2010, č. 1542 ze dne 29. 11. 2012, a usnesením ZMP č. 320 ze dne 14. 6. 2007, č. 653 ze dne 13. 11. 2008 a č. 638 ze dne 13. 1. 2012.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Tato informace je k dispozici u předkladatele.

10. Přílohy

Příloha č. 1 žádost

- Příloha č. 2 záznam z jednání 29. 1. 2014
- Příloha č. 3 NS vč. dodatků - Hochtief CZ
- Příloha č. 4 NS vč. dodatků - Hegemon KL
- Příloha č. 5 SoBSK vč. dodatku - Hochtief CZ
- Příloha č. 6 SoBSK vč. dodatku - Hegemon KL
- Příloha č. 7 zápis KNM RMP
- Příloha č. 8 fotodokumentace
- Příloha č. 9 územní plán
- Příloha č. 10 letecký snímek
- Příloha č. 11 orientační mapa
- Příloha č. 12 majetek města
- Příloha č. 13 GP č. 1626-30/2010
- Příloha č. 14 usnesení RMP č. 506/2014.

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, výpisy z OR, ZP

Kopie z internetu