

NÁVRH USNESENÍ

č. ze dne: 12. 6. 2014

Ve věci: Uzavření dodatků ke smlouvám o budoucích smlouvách kupních se společností HOCHTIEF CZ a.s. a HEGEMON KL spol. s r.o. z důvodu změny termínu pro dokončení stavby rodinných domů a technické infrastruktury na pozemcích v k.ú. Litice u Plzně, v lokalitě Dubová Hora – západ.

Rada města Plzně

k návrhu Mgr. Kylarové, vedoucí PROP MMP a Ing. Kozohorského, ředitele TÚ MMP.

I. Bere na vědomí

1. Nájemní smlouvu č. 2007/003611/NS ze dne 21. 12. 2007 ve znění dodatků č. 1 až 3 a smlouvu o budoucí smlouvě kupní č. 2007/003960 ze dne 15. 9. 2009 ve znění dodatku č. 1 uzavřených s obchodní společností HOCHTIEF CZ a.s. za účelem výstavby rodinných domů a technické infrastruktury na pozemcích p.č. 1981/83 a p.č. 1981/79 v k.ú. Litice u Plzně.
2. Nájemní smlouvu č. 2007/003584/NS ze dne 30. 7. 2007 ve znění dodatků č. 1 až 3 a smlouvu o budoucí smlouvě kupní č. 2007/003959 ze dne 22. 12. 2008 ve znění dodatku č. 1 uzavřených s obchodní společností HEGEMON KL spol. s r.o. za účelem výstavby rodinných domů a technické infrastruktury na pozemcích 1981/83, p.č. 1981/84, p.č. 1981/79, p.č. 1981/7 v k.ú. Litice u Plzně.
3. Žádost obou společností o prodloužení termínů v předmětných smlouvách o dva roky.

II. Schvaluje

uzavření dodatku č. 2:

- 1) ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2007/003960 ze dne 15. 9. 2009 ve znění dodatku č. 1 uzavřených s obchodní společností HOCHTIEF CZ a.s. (dále jen budoucí kupující), IČ 466 78 468, se sídlem Praha 5, Plzeňská 16/3217, PSČ 150 00, na budoucí prodej částí pozemků p.č. 1981/83 a p.č. 1981/79, oba v k.ú. Litice u Plzně,
 - 2) ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2007/003959 ze dne 22. 12. 2008 ve znění dodatku č. 1 uzavřených s obchodní společností HEGEMON KL spol. s r.o., (dále jen budoucí kupující) IČ 263 81 095, se sídlem Plzeň, K Cihelnám 940/23, PSČ 326 00, na budoucí prodej částí pozemků p.č. 1981/83, p.č. 1981/79, p.č. 1981/7, vše v k.ú. Litice u Plzně,
- za účelem výstavby rodinných domů, z důvodu změny termínu pro dokončení stavby posledního rodinného domu a dalších ujednání:

1. V článku II. PŘEDMĚT BUDOUCÍHO PRODEJE odstavci druhém se původní text smlouvy:
 - 1) uzavřené se společností HOCHTIEF CZ a.s.: „*Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji geometricky dosud neoddělených částí z pozemků parc.č. 1981/83 o výměře 17 480 m², orná půda, a parc.č. 1981/79 o výměře 391 m², orná půda, vše v k.ú. Plzeň Litice u Plzně, zastavěných rodinnými domy a souvisejících s jednotlivými rodinnými domy - zahrad, dle situace, která tvoří nedílnou součást této smlouvy,*“

nahrazuje novým zněním: „Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji nově vzniklých pozemků geometricky oddělených z pozemku p.č. 1981/83, orná půda, dosud nezapsaných v KN:

p.č. 1981/149, orná půda, o výměře 886 m²,

p.č. 1981/150, orná půda, o výměře 719 m²,

p.č. 1981/154, orná půda, o výměře 948 m²,

p.č. 1981/155, orná půda, o výměře 619 m²,

p.č. 1981/156, orná půda, o výměře 294 m²,

p.č. 1981/157, orná půda, o výměře 289 m²,

p.č. 1981/158, orná půda, o výměře 530 m²,

p.č. 1981/159, orná půda, o výměře 513 m²,

p.č. 1981/160, orná půda, o výměře 267 m²,

p.č. 1981/161, orná půda, o výměře 262 m²,

p.č. 1981/162, orná půda, o výměře 534 m²,

p.č. 1981/163, orná půda, o výměře 504 m²,

p.č. 1981/164, orná půda, o výměře 401 m²,

p.č. 1981/165, orná půda, o výměře 404 m²,

p.č. 1981/166, orná půda, o výměře 406 m²,

p.č. 1981/167, orná půda, o výměře 409 m²,

p.č. 1981/168, orná půda, o výměře 411 m²,

p.č. 1981/169, orná půda, o výměře 411 m²,

p.č. 1981/170, orná půda, o výměře 407 m²,

p.č. 1981/171, orná půda, o výměře 403 m²,

p.č. 1981/173, orná půda, o výměře 694 m²,

p.č. 1981/175, orná půda, o výměře 765 m²,

a nově vzniklých pozemků geometricky oddělených z pozemku p.č. 1981/83, orná půda, a z pozemku p.č. 1981/79, orná půda:

p.č. 1981/172, orná půda, o výměře 494 m²,

p.č. 1981/176, orná půda, o výměře 1070 m²,

vše v k.ú. Litice u Plzně, dle geometrického plánu č. 1626-30/2010 ze dne 19. 2. 2010,“

- 2) uzavřené se společností HEGEMON KL spol. s r.o.: „Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji geometricky dosud neoddělených částí z pozemku parc.č. 1981/83 o výměře 25 455 m², orná půda, parc.č. 1981/79 o výměře 245 m², orná půda, a parc.č. 1981/7 o výměře 13 m², orná půda, vše v k.ú. Plzeň Litice u Plzně, dle situace, která tvoří nedílnou součást této smlouvy,“

nahrazuje novým zněním: „Předmětem této smlouvy je dohoda mezi budoucím prodávajícím a budoucím kupujícím o budoucím prodeji pozemků v k.ú. Litice u Plzně:

p.č. 1981/179, orná půda, o výměře 436 m²,

p.č. 1981/180, orná půda, o výměře 414 m²,

p.č. 1981/181, orná půda, o výměře 400 m²,

p.č. 1981/182, orná půda, o výměře 671 m²,

p.č. 1981/183, orná půda, o výměře 902 m²,

p.č. 1981/184, orná půda, o výměře 609 m²,

p.č. 1981/186, orná půda, o výměře 785 m²,

p.č. 1981/187, orná půda, o výměře 779 m²,

p.č. 1981/189, orná půda, o výměře 824 m²,

p.č. 1981/190, orná půda, o výměře 757 m²,
p.č. 1981/191, orná půda, o výměře 757 m²,
p.č. 1981/192, orná půda, o výměře 757 m²,
p.č. 1981/193, orná půda, o výměře 983 m²,
p.č. 1981/194, orná půda, o výměře 938 m²,
p.č. 1981/195, orná půda, o výměře 762 m²,
p.č. 1981/196, orná půda, o výměře 772 m²,
p.č. 1981/198, orná půda, o výměře 768 m²,
p.č. 1981/199, orná půda, o výměře 967 m²,
p.č. 1981/201, orná půda, o výměře 704 m²,
p.č. 1981/202, orná půda, o výměře 735 m²,
p.č. 1981/203, orná půda, o výměře 906 m²,
p.č. 1981/204, orná půda, o výměře 815 m²,
p.č. 1981/205, orná půda, o výměře 1281 m²,
p.č. 1981/207, orná půda, o výměře 860 m²,
p.č. 1981/208, orná půda, o výměře 875 m²,
p.č. 1981/211, orná půda, o výměře 821 m²,
p.č. 1981/213, orná půda, o výměře 1025 m²,“

2. V článku III. KUPNÍ CENA se za původní text doplňuje nová věta: „*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 500,- Kč/m² přičtena DPH v zákonné výši. V době prodeje bude posuzována otázka poskytnutí veřejné podpory.*“
3. V článku V. PODMÍNKY PRODEJE odstavci prvním se původní text:
 - věty první: „*Kupní smlouva bude uzavřena za následujících podmínek:*“
nahrazuje novým zněním: „*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 v této smlouvě o budoucí smlouvě kupní. Oprávněná strana je povinna vyzvat zavázanou stranu k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 2 měsíců od závazného projevu zájmu o koupi předmětného pozemku ze strany třetí osoby. 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:*“
 - odrážky čtvrté: „*Budoucí kupující je povinen nejpozději do 30. září 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, 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 budoucí kupující poruší některou ze svých povinností dle předchozí věty, je budoucí prodávající oprávněn odstoupit od smlouvy o budoucí smlouvě kupní a současně budoucí kupující je povinen uhradit budoucímu 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.“

nahrazuje novým zněním: „Nebudou-li pozemky dle čl. II. PŘEDMĚT BUDOUCÍHO PRODEJE prodány nejdéle do 31. prosince 2016 budoucím kupujícím určené třetí osobě, je budoucí kupující povinen nejdéle do 31. prosince 2018 dokončit stavbu posledního rodinného domu 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 budoucí kupující poruší některou ze svých povinností dle předchozí věty, je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu 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 budoucího kupujícího k úhradě výše uvedené smluvní pokuty bude zajištěna kaucí, tzn. že budoucí kupující je povinen složit na depozitní účet města Plzně vedený u RAIFFEISEN BANK a.s., č. účtu: 1003004415/5500, jako jistotu kaucí ve výši 1 000 000,- Kč. Kauce bude složena do 15 dnů před podpisem kupní smlouvy, nejpozději do 31. října 2017. V případě, že bude ze strany budoucího kupujícího resp. kupujícího dodržen termín pro dokončení stavby posledního rodinného domu, tj. 31. prosinec 2018, nebo v případě, že budoucí kupující resp. kupující uhradí městu sjednanou smluvní pokutu, bude složená kauce vrácena do 15 pracovních dnů od doručení písemné žádosti budoucího kupujícího resp. kupujícího o vrácení složené kauce. Kauce bude vrácena bez úroků ze složené kauce přirostlých po dobu uložení kauce. Úroky ze složené kauce případnou městu.“

- *odrážky páté: „Kupní smlouvy na prodej příslušných částí pozemků p.č. 1981/83 a p.č. 1981/79, oba v k.ú. Litice u Plzně (ve smlouvě uzavřené se spol. HOCHTIEF CZ a.s.), p.č. 1981/83, p.č. 1981/79 a p.č. 1981/7, vše v k.ú. Litice u Plzně (ve smlouvě uzavřené se spol. HEGEMON KL spol. s r.o.), tj. pozemků zastavěných jednotlivými rodinnými domy a souvisejících s jednotlivými rodinnými domy, přesně určených geometrickým plánem, 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. prosince 2016.“*

nahrazuje novým zněním: „Kupní smlouvy na prodej pozemků dle čl. II. PŘEDMĚT BUDOUCÍHO PRODEJE budou uzavřeny s budoucím kupujícím nebo jím určenou třetí osobou. Nebudou-li nejpozději do 31. prosince 2016 pozemky dle čl. II. PŘEDMĚT BUDOUCÍHO PRODEJE prodány budoucím kupujícím určené třetí osobě, je budoucí kupující povinen zbývajících pozemky uvedené v tomto článku II. od budoucího prodávajícího odkoupit, a to do 30 dnů od okamžiku doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu. Pro případ nesplnění této povinnosti sjednává se smluvní pokuta ve výši 1 000 000,- Kč. Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od prokazatelného doručení výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.“

- *do článku V. PODMÍNKY PRODEJE odstavce prvního se doplňuje odrážka šestá v tomto znění: „Budoucím kupujícím určená třetí osoba resp. kupující je povinen nejpozději do 31. prosince 2018 dokončit stavbu rodinného domu 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 budoucím kupujícím určená třetí osoba resp. kupující poruší některou ze svých povinností dle předchozí věty, je budoucím kupujícím určená třetí osoba resp. kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu resp. prodávajícímu smluvní pokutu rovnající se rozdílu mezi cenou kupní a cenou v místě a čase obvyklou stanovenou dle znaleckého posudku platného v době prodeje splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. pro podání oznámení o zahájení užívání stavby. Osobu znalce určí prodávající.

Budoucím kupujícím určená třetí osoba resp. kupující je povinen předat budoucímu prodávajícímu resp. prodávajícímu kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu, resp. kopii oznámení o zahájení užívání stavby, nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jejího (jeho) podání; pokud kupující nedodrží tento termín pro předání kopie, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000,- 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.“

4. V článku V. PODMÍNKY PRODEJE odstavci druhém se původní text: „*Nebude-li splněna některá se shora uvedených podmínek, je budoucí prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit. Budou-li splněny všechny uvedené podmínky, je budoucí prodávající povinen s budoucím kupujícím nebo jím určenou osobou uzavřít kupní smlouvu.*“ nahrazuje novým zněním: „*Nebude-li splněna některá ze shora uvedených povinností budoucího kupujícího, povinnost budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy nevznikne. Projeví-li přesto budoucí prodávající vůli k uzavření kupní smlouvy tím, že vyzve ve sjednané lhůtě budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy, je budoucí kupující povinen kupní smlouvu uzavřít.*“
5. Závazek budoucího kupujícího k úhradě smluvní pokuty ve výši 1 000 000,- Kč dle článku V. PODMÍNKY PRODEJE této smlouvy, odrážky páté, bude zajištěn kaucí, tzn. že budoucí kupující je povinen složit na depozitní účet města Plzně vedený u RAIFFEISEN BANK a.s., č. účtu: 1003004415/5500, před podpisem dodatků k nájemní smlouvě a ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní, nejdéle do 31. 12. 2014, jako jistotu kaucí ve výši 1 000 000,- Kč. Složená kauce případně bez dalšího budoucímu prodávajícímu, tzn., že peníze ze složené kauce se stanou vlastnictvím budoucího prodávajícího v případě, že budoucí kupující neuhradí budoucímu prodávajícímu řádně a včas smluvní pokutu. Peníze ze složené kauce se stanou vlastnictvím budoucího prodávajícího prvním dnem prodlení budoucího kupujícího s úhradou této smluvní pokuty. V případě, že bude nově stanovený termín pro odkup zbývajících částí pozemků dle čl. II. PŘEDMĚT BUDOUCÍHO PRODEJE dodržen, tj. do 30 dnů od okamžiku doručení písemné výzvy budoucího prodávajícího budoucímu kupujícímu, nebo v případě, že budoucí kupující uhradí městu řádně a včas sjednanou smluvní pokutu, bude složená kauce vrácena budoucímu 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 případnou městu.

Ostatní ujednání smluv o budoucích smlouvách kupních ve znění jejich pozdějších dodatků zůstávají beze změny. Dodatky k nájemním smlouvám a ke smlouvám o budoucích smlouvách kupních budou ze strany nájemců a budoucích kupujících podepsány současně.

III. U k l á d á

Radě města Plzně
zajistit plnění přijatého usnesení.
Termín: 31. 1. 2015

Zodpovídá: H. Matoušová
Mgr. Kylarová

Zprávu předkládá:	H. Matoušová	členka RMP
Zprávu zpracoval dne:	16. 5. 2014	E. Kölbllová, PROP MMP
Schůze ZMP se zúčastní:	Mgr. B. Kylarová	vedoucí PROP MMP
Obsah zprávy projednán s:	Ing. H. Kuglerovou, ŘEÚ Ing. M. Sterlym, Ř SVSMP	souhlasí: souhlasí:
Zveřejněno na úřední desce:	od: 16. 5. 2014 do: 2. 6. 2014	
Projednáno v RMP dne:	15. 5. 2014, č. usn.: 506	