

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Změna usnesení RMP č. 120 ze dne 14. 11. 2013 a následně usnesení ZMP č. 52 ze dne 30. 1. 2014, ve věci prodeje pozemků p.č. 806/1, a p.č. 806/2, k.ú. Plzeň, na základě smlouvy o budoucí smlouvě kupní s paní Lucií Fikerlovou, trvale bytem Újezdec 5, 339 01 Bolešiny.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Na základě usnesení ZMP č. 87 ze dne 26. 2. 2009 byla mezi městem Plzeň, jako budoucím prodávajícím a paní Lucií Fikerlovou, bytem v Letkově 165 (změna adresy na Újezdec 5, 339 01 Bolešiny), jako budoucí kupující, dne 18. 12. 2009 uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2009/004526 (dále jen SBSK), za účelem výstavby objektu pro administrativu, obchod a služby nebo krátkodobé ubytování. Dodatkem č. 1 ze dne 31. 12. 2012 uzavřeným na základě usnesení ZMP č. 641 ze dne 13. 12. 2012 byly změněny podmínky SBSK a prodloužen termín k dokončení stavby.

SBSK obsahuje mimo jiné ustanovení, že kupní cena bude činit 2 300,- Kč/m² pozemku a podmínku, že za nedodržení termínu dokončení stavby je sjednána smluvní pokuta 100 000,- Kč, která je jistěna kaucí ve stejné výši a byla složena na účet města Plzně.

Paní Lucie Fikerlová podala dne 30. 8. 2013 žádost o uzavření kupní smlouvy. Vzhledem k tomu, že splnila všechny podmínky stanovené pro její uzavření ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní, byl materiál na prodej pozemků předložen k projednání orgánům města Plzně. Kauce bude po výzvě kupující vrácena ve stanoveném termínu.

Předmětem prodeje jsou pozemky p.č. 806/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m² a p.č. 806/2 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 84 m², oba k.ú. Plzeň.

Kupní cena dohodnutá v uzavřené SBSK činila za celou plochu původního pozemku p.č. 806, k.ú. Plzeň, 2 300,- Kč/m². Celková kupní cena tedy činí 588 800,- Kč. Takto byl materiál projednán a odsouhlasen usnesením RMP č. 1210 ze dne 14. 11. 2013 s tím, že kupující je poskytována veřejná podpora de minimis ve výši 1 203 200,- Kč.

ZMP dne 12. 12. 2013 materiál neprojednalo, vzhledem k podané interpelaci.

Od 1. 1. 2014 vstoupila v platnost novela zákona o DPH, která stanovila povinnost odvést daň z přidané hodnoty z kupní ceny pozemků, na kterých existuje stavba pevně spojená se zemí nebo inženýrská síť, u které je doba užívání kratší jak 5 let. Z tohoto důvodu byla původní kupní cena před dalším projednáním v ZMP upravena, a to po konzultaci s Odborem účtování a daní MMP. Návrh usnesení ZMP byl doplněn o větu: „Ke kupní ceně bude přičtena DPH v zákonné sazbě.“

Pozn.: V době uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní a dodatků k této smlouvě, byl převod pozemků od DPH osvobozen.

Tak by kupní cena činila:

256 m ² x 2 300,- Kč/m ²	=	588 800,- Kč
DPH 21 %		123 648,- Kč
<u>celkem</u>		<u>712 448,- Kč</u>

Kupující byla se skutečností, že ke kupní ceně bude připočtena DPH v zákonné výši, seznámena před projednáním v ZMP.

ZMP usnesením č. 52 ze dne 30. 1. 2014 schválilo prodej pozemků p.č. 806/1 a p.č. 806/2, oba k.ú. Plzeň, za celkovou kupní cenu 588.800,- + 21 % DPH, tj. celkem 712 448,- Kč.

Dle znaleckého posudku č. 2367/062/13 ze dne 30. 9. 2013 na cenu v místě a čase obvyklou, vycházející ze stavu pozemků v době uzavření SBSK, činí cena celkem 1 792 000,- Kč, tj. 7 000,- Kč/m².

Vzhledem k tomu, že kupní cena je nižší než je cena obvyklá, je kupující poskytována veřejná podpora de minimis ve výši 1 203 200,- Kč, tj. 43 811,673 EUR (dle kurzu ke dni 16. 4. 2014, tj. 27,463 Kč/Euro),

Dopisem ze dne 6. 2. 2014 p. Fikerlová oznámila, že neakceptuje navýšení kupní ceny o 21 % a její úhradu odmítá. Trvá na prodeji obou pozemků za dříve sjednaných podmínek.

K uvedené problematice vydal PRÁV MMP stanovisko k možnosti připočtení DPH vůči kupujícím u smluv o budoucích smlouvách kupních, ve kterém konstatuje, že na základě příslušných usnesení RMP a ZMP byly uzavřeny mezi městem Plzní a paní Lucií Fikerlovou a společností Commodus Bohemia s.r.o. (která s úhradou DPH rovněž nesouhlasí – řešeno samostatným materiálem) smlouvy o budoucích smlouvách kupních, ve kterých se město Plzeň, za podmínek ve smlouvách uvedených, zavázalo prodat pozemky p.č. 806/1, 806/2, resp. 9153/12 a p.č. 9153/24, vše k.ú. Plzeň. Obě výše jmenované smlouvy uvádějí mj. i cenu, za níž budou předmětné pozemky v budoucnu prodány. Tyto ceny jsou stanoveny pevnou částkou za metr čtvereční.

Od doby uzavření smluv o smlouvách budoucích došlo nepochybně k výrazné změně okolností, z nichž strany při uzavírání smlouvy vycházely. Tato změna nebyla z pohledu smluvních stran předpokládatelná. Je však nejisté, zda intenzita této změny vede k zániku závazků smluvních stran a tedy k zániku povinnosti města Plzně uzavřít konečně kupní smlouvy dle § 50a zákona č. 40/1964 Sb. (podle kterého byly budoucí smlouvy uzavřené). Stanovisko PRÁV tvoří přílohu č. 4 a je v něm velmi podrobně popsána otázka DPH, když v případě, že nebude kupní cena navýšena o DPH, odvedená daň z přidané hodnoty bude zatěžovat rozpočet města Plzně a tím snižovat jeho čistý příjem z prodeje předmětných nemovitých věcí, a to proti rozhodnutí ZMP při stanovení budoucí kupní ceny.

Právní a legislativní odbor MMP dne 2. 1. 2014 vydal stanovisko k možným rizikům odmítnutí prodeje pozemků p.č. 806/1 a 806/2, k.ú. Plzeň a k poskytnutí veřejné podpory (viz příloha č. 5).

Mechanismus uplatnění DPH u kupujícího a prodávajícího:

V oblasti příjmů z prodeje majetku podléhajících povinnému odvodu daně jsou finanční prostředky rozúčtovány na čistý příjem a DPH. DPH město odvádí Finančnímu úřadu.

Pokud je účastník smlouvy plátcem DPH a podnikatel, který s tímto majetkem nakládá formou ekonomické činnosti, je oprávněn si odpočet DPH uplatnit. Fyzická osoba toto právo nemá. Samotnou DPH z prodeje majetku město odvést musí, ukládá mu to platná legislativa. Pokud tedy město odvede DPH ve formě snížení původní ceny, příjem města z prodeje bude nižší.

KNM RMP projednala materiál dne 29. 4. 2014 a nepřijala většinové stanovisko – viz zápis z KNM RMP (příloha č. 6).

RMP projednala variantní návrh usnesení dne 15. 5. 2014 a usnesením č. 530 doporučila změnu usnesení ZMP č. 52 ze dne 30. 1. 2014 – viz příloha č. 12.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření kupní smlouvy na prodej pozemku p.č. 806/1 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 172 m² a p.č. 806/2 – ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 84 m², oba k.ú. Plzeň, paní Lucii Fikerlové, trvale bytem Újezdec 5, 339 01 Bolešiny.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Odvod DPH z prostředků MMP ve výši 123 648,- Kč.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Termín: viz návrh usnesení.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

RMP č. 208 ze dne 12. 2. 2009

RMP č. 236 ze dne 26. 2. 2009

ZMP č. 87 ze dne 26. 2. 2009

RMP č. 1550 ze dne 29. 11. 2012

ZMP č. 641 ze dne 13. 12. 2012

RMP č. 1210 ze dne 14. 11. 2013

ZMP č. 52 ze dne 30. 1. 2014

RMP č. 530 ze dne 15. 5. 2014

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Tento údaj je k dispozici u předkladatele materiálu.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – usnesení RMP č. 1210 ze dne 14. 11. 2013

Příloha č. 2 – usnesení ZMP č. 52 ze dne 30. 1. 2014

Příloha č. 3 – dopis žadatelky

Příloha č. 4 – stanovisko PRÁV MMP

Příloha č. 5 – stanovisko PRÁV k možným rizikům odmítnutí prodeje

Příloha č. 6 – zápis z KNM RMP

Příloha č. 7 – fotodokumentace

Příloha č. 8 – mapa – územní plán

Příloha č. 9 – letecký snímek

Příloha č. 10 – orientační mapa

Příloha č. 11 – majetek města se zákresem

Příloha č. 12 – usnesení RMP č. 530/2014

Přílohy k dispozici u předkladatele: ocenění, usnesení dle bodu 8, zápis z KNM RMP
Zpracovala: Berková Marie, PROP MMP

Kopie z internetu