

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Změna usnesení RMP č. 1272 ze dne 27. 11. 2013 a následně usnesení ZMP č. 53 ze dne 30. 1. 2014, ve věci prodeje pozemků p.č. 9153/12 a p.č. 9153/24, oba k.ú. Plzeň, na základě smlouvy o budoucí smlouvě kupní se společností Commodus Bohemia s.r.o., se sídlem Plzeň – Jižní Předměstí, Skupova 21, PSČ 301 00, IČO 279 85 148.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Na základě usnesení ZMP č. 415 ze dne 16. 9. 2010 byla mezi městem Plzeň, jako budoucím prodávajícím a společností Commodus Bohemia s.r.o., jako budoucím kupujícím, dne 26. 10. 2010 uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2010/004133 (dále jen SBSK), za účelem výstavby obytného domu s dalším komerčním využitím. Dodatkem č. 1 ze dne 31. 12. 2012 uzavřeným na základě usnesení ZMP č. 640 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 5 083,- Kč/m² zastavěného pozemku a 500,- Kč/m² nezastavěného pozemku a že za nedodržení termínu dokončení stavby je sjednána smluvní pokuta 200 000,- Kč, která byla výše uvedeným dodatkem jistěna kaucí ve stejné výši a byla složena na účet města Plzně.

Společnost Commodus Bohemia s.r.o. podala dne 30. 8. 2013 žádost o uzavření kupní smlouvy. Vzhledem k tomu, že splnila všechny podmínky stanovené pro její uzavření ve výše uvedené smlouvě o budoucí smlouvě kupní, byl materiál na prodej pozemků předložen k projednání orgánům města Plzně. Kauce bude po výzvě kupujícího vrácena ve stanoveném termínu.

Předmětem prodeje jsou pozemky p.č. 9153/12 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 297 m² a p.č. 9153/24 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 159 m², oba k.ú. Plzeň, oba k.ú. Plzeň.

Kupní cena dohodnutá v uzavřené SBSK činí u zastavěného pozemku 5 083,- Kč/m² a cena nezastavěného pozemku 500,- Kč/m², celkem tedy 1 589 151,- Kč. Takto byl materiál projednán a odsouhlasen usnesením RMP č. 1272 ze dne 27. 11. 2013 s tím, že kupujícímu je poskytována veřejná podpora de minimis ve výši 1 752 849,- Kč.

ZMP dne 12. 12. 2013 materiál neprojednalo.

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 kterých je doba užívání menší jak 5 let. Z tohoto důvodu byla původní kupní cena před dalším projednáváním v ZMP upravena, a to po konzultaci s Odborem účtování daní MMP. Návrh usnesení 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:

297 m² x 5 083,- Kč/m² = 1 509 651,- Kč

159 m² x 500,- Kč/m² = 79 500,- Kč

celkem	<u>1 589 151,- Kč</u>
21% DPH	= 333 722,- Kč
Cena celkem	1 922 873,- Kč

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

ZMP usnesením č. 53 ze dne 30. 1. 2014 schválilo prodej pozemků p.č. 9153/12 a p.č. 9153/24, oba k.ú. Plzeň, za celkovou kupní cenu 1 589 151,- + 21 % DPH, tj. celkem 1 922 873,- Kč.

Dle znaleckého posudku č. 1282/2013 ze dne 24. 9. 2013 na cenu v místě a čase obvyklou, vycházející ze stavu pozemků v době uzavření SBSK činí cena celkem 3 342 000,- Kč, tj. 7 329,- Kč/m².

Vzhledem k tomu, že kupní cena je nižší než je cena obvyklá, je kupujícímu poskytována veřejná podpora de minimis ve výši 1 752 849,- Kč, tj. 63 825,838 EUR (dle kurzu ke dni 16. 4. 2014, tj. 27,463 Kč/Euro).

Dopisem ze dne 10. 4. 2014 společnost Commodus Bohemia s.r.o. oznámila, že společnosti byl zaslán návrh kupní smlouvy na předmětné pozemky a že kupní cena neodpovídá ceně sjednané ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní a žádá o změnu čl. III. návrhu kupní smlouvy, kde bude cena předem sjednaná, tedy 1,589.151,- Kč (příloha č. 3).

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 (která s úhradou DPH rovněž nesouhlasí – řešeno samostatným materiálem) a společností Commodus Bohemia s.r.o. 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 předpokladatelná. 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 sníží jeho čistý příjem z prodeje předmětných nemovitých věcí, a to oproti 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).

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. 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. 529 doporučila změnu usnesení ZMP č. 53 ze dne 30. 1. 2014 – viz příloha č. 12.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření kupní smlouvy na prodej nově vzniklých pozemků p.č. 9153/12 – zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 297 m² a p.č. 9153/24 – ostatní plocha, manipulační plocha, o výměře 159 m², oba k.ú. Plzeň, společnosti Commodus Bohemia s.r.o., se sídlem Plzeň – Jižní Předměstí, Skupova 21, PSČ 301 00, IČO 279 85 148.

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 333.722,- 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. 694 ze dne 5. 6. 2008

ZMP č. 467 ze dne 4. 9. 2008

RMP č. 1056 ze dne 19. 8. 2010

ZMP č. 415 ze dne 16. 9. 2010

RMP č. 1549 ze dne 29. 11. 2012

ZMP č. 640 ze dne 13. 12. 2012

RMP č. 1272 ze dne 27. 11. 2013

ZMP č. 53 ze dne 30. 1. 2014

RMP č. 529 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. 1272 ze dne 27. 11. 2013

Příloha č. 2 – usnesení ZMP č. 53 ze dne 30. 1. 2014

Příloha č. 3 – dopis kupujícího

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. 529/2014

Přílohy k dispozici u předkladatele: ocenění, usnesení dle bodu 8, zápis z KNM RMP.

Zpracovala: Berková Marie, PROP MMP

Kopie z internetu