

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření smlouvy o právu stavby k pozemkům města potřebným pro výstavbu a užívání stavebních objektů věž sever a věž jih ve prospěch VIKTORIA PLZEŇ – fotbal, o.s.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Zástupci fotbalového klubu se v zápisu ze dne 8. 1. 2013 vyjádřili, že pokud FC Viktoria Plzeň, a.s. postoupí v roce 2013 do základní skupiny Ligy mistrů, postaví na své náklady stavební objekty věž sever a věž jih jako dotvoření fotbalového stadionu ve Štruncových sadech. Objekty věží jsou navrženy jako čtyřpodlažní objekty, kdy jejich náplní jsou šatny, kancelářské prostory, prostory pro bezpečnostní složky, rehabilitace, klubová restaurace, zázemí údržby, apod.

V souladu s tímto prohlášením dne 3. 12. 2013 FC Viktoria Plzeň, a.s. požádala OSI MMP jako správce sportovního areálu ve Štruncových sadech o pronájem pozemků v majetku města Plzně za účelem komerčního využití pro výstavbu a následné užívání stavebních objektů věž sever a věž jih. Žádost FC Viktoria Plzeň, a.s. je přílohou č. 2 důvodové zprávy.

S ohledem na změny, které s účinností od 1. 1. 2014 zavedl do právní úpravy nový občanský zákoník, schválilo Zastupitelstvo města Plzně svým usnesením č. 29 dne 30. 1. 2014 záměr statutárního města Plzně zřídit k pozemkům města potřebným pro výstavbu a užívání stavebních objektů věž sever a věž jih ve prospěch FC Viktoria Plzeň, a.s., IČ 25226720, se sídlem Štruncovy sady 3, Plzeň 301 12 právo stavby dle § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, a to za účelem výstavby a užívání stavebních objektů věž sever a věž jih.

OSI MMP obdržel dne 29. 4. 2014 dopis od FC Viktoria Plzeň, a.s. a občanského sdružení VIKTORIA PLZEŇ – fotbal ve věci zpětvzetí žádosti FC Viktoria Plzeň, a.s. o pronájem pozemků města Plzně potřebných pro výstavbu věží a nové žádosti VIKTORIA PLZEŇ – fotbal, o.s. o zřízení práva stavby k uvedeným pozemkům. Žádost je přílohou č. 3 důvodové zprávy. Důvodem změny v osobě stavebníka je předpoklad fotbalového klubu, že plánovaná stavba věží bude provozována spolkem VIKTORIA PLZEŇ – fotbal, o.s., a tak je na místě, aby stavebníkem byl tento subjekt. Zároveň změna stavebníka umožní spolufinancovat výstavbu věží i z jiných zdrojů než vlastních fotbalového klubu.

Právo stavby bude zřízeno na základě smlouvy o právu stavby uzavřené v souladu s novou úpravou občanského zákoníku, který je účinný od 1. 1. 2014. Smlouva bude uzavřena jako trojstranná, kdy na jedné straně bude město Plzeň jako majitel pozemků dotčených právem stavby, na druhé straně bude VIKTORIA PLZEŇ – fotbal, o.s. jako stavebník a třetí stranou bude FC Viktoria Plzeň, a.s. jako ručitel.

Právo stavby bude zřízené na dobu určitou 40 let. Právem stavby bude zatížený nově vzniklý pozemek p.č. 472/8, o výměře 410 m², ostatní plocha, jiná plocha, geometricky oddělený z pozemků p.č. 472/8, 472/11, 472/56, 472/76, 577 a nově

vzniklý pozemek p.č. 472/9, o výměře 410 m², ostatní plocha, jiná plocha, geometricky oddělený z pozemků 472/9, 472/11, 472/36, 472/56, 472/61, 577. Tyto nové pozemky vzniknou zápisem Geometrického plánu č. 9916-21/2014 ze dne 5. 3. 2014 vypracované SVSmp do katastru nemovitostí. Geometrický plán je přílohou č. 4 důvodové zprávy. Smluvní strany se dohodly na stanovení stavebního platu ve výši 150 tis. Kč za kalendářní rok. Výše stavebního platu byla stanovena na základě znaleckého posudku č. 1494/19/2014 ze dne 7. 3. 2014 vypracovaného Ing. Vladimírem Nováčkem, který tvoří přílohu č. 5 důvodové zprávy. Náhrada za stavbu, která bude náležet stavebníkovi po zániku práva stavby, činí 1 500 tis. Kč bez DPH. Účinnost smlouvy o právu stavby nastává:

- dnem, kdy nabude právní moci stavební povolení na předmětnou stavbu v případě, že se stavebník rozhodne vypracovat novou projektovou dokumentaci pro předmětnou stavbu dle článku V. odst. 2. smlouvy, nebo
- dnem, kdy stavebník nabude práva a povinnosti vyplývající z již vydaného stavebního povolení č.j. MMP/262452/12 ze dne 22.11.2012, které nabylo právní moci dne 12.12.2012,

podle toho, který z těchto dnů nastane dříve.

Dle čl. X se stavebník zavazuje provést (dokončit) předmětnou stavbu nejpozději do 3 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o právu stavby, s možností prodloužení na základě písemného oznámení ze strany stavebníka, maximálně na lhůtu 7 let ode dne nabytí účinnosti smlouvy o právu stavby.

Ve smlouvě o právu stavby dojde dle dohody smluvních stran ke zřízení služebností k právu stavby, které jsou blíže specifikovány v čl. XVI. smlouvy.

Dále se smluvní strany dohodly, že jako ručitel ve smlouvě o právu stavby bude vystupovat FC Viktoria Plzeň, a.s. k zajištění veškerých peněžitých i nepeněžitých dluhů VIKTORIA PLZEŇ – fotbal, o.s., a to formou ručitého závazku uvedeného v čl. XVIII. Smlouvy do maximální souhrnné výše dluhu 10 000 tis. Kč, jestliže stavebník městu svůj dluh nesplní.

O konkrétních podmínkách smlouvy o právu stavby byla vedena se zástupci FC Viktoria Plzeň, a.s. a VIKTORIA PLZEŇ – fotbal, o.s. jednání za účasti OSI MMP, TÚ MMP a PRÁV MMP. Zápis ze závěrečného projednání, které se konalo dne 7. 5. 2014 je přílohou č. 6 důvodové zprávy. VIKTORIA PLZEŇ – fotbal, o.s. a FC Viktoria Plzeň, a.s. k definitivnímu návrhu znění smlouvy vydala písemný souhlas, který je přílohou č. 6 důvodové zprávy.

Návrh smlouvy o právu stavby je přílohou č. 1.

V současné době je část pozemků, ze kterých vzniknou nové pozemky p.č. 472/8 a 472/9, pronajata FC Viktorii Plzeň, a.s. na základě nájemní smlouvy č. 2007/000663 uzavřené dne 22. 6. 2005. Pro zřízení práva stavby je nezbytně nutné tyto části pozemků vyjmout z předmětu nájmu FC Viktorii Plzeň, a.s.. Tato záležitost a s tím spojené uzavření dodatku č. 11 na změnu předmětu nájmu bude řešena samostatným usnesením na jednání Rady města dne 19. 6. 2014. Účinnost tohoto dodatku bude stejná jako účinnost smlouvy o právu stavby. Předpokladem předložení materiálu ve věci uzavření dodatku č. 11 k nájemní smlouvě je schválení usnesení ZMP ve věci uzavření smlouvy o právu stavby pro VIKTORIA PLZEŇ – fotbal, o.s.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření smlouvy o právu stavby k pozemkům města potřebným pro výstavbu a užívání stavebních objektů věž sever a věž jih ve prospěch VIKTORIA PLZEŇ – fotbal, o.s.

4. Navrhované varianty řešení

Variantní řešení nejsou navrhována.

5. Doporučená varianta řešení

Viz bod II. návrhu usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz ukládací část návrhu usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

Usnesení RMP č. 275 ze dne 17. 3. 2005

Usnesení RMP č. 549 ze dne 26. 5. 2005

Usnesení RMP č. 806 ze dne 22. 8. 2013

Usnesení ZMP č. 29 ze dne 30. 1. 2014

Usnesení RMP č. 603 ze dne 29. 5. 2014

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

č. 1 – návrh smlouvy o právu stavby

č. 2 – žádost FC Viktoria Plzeň, a.s. ze dne 3. 12. 2013.

č. 3 – zpětvzetí žádosti FCV, a.s. a žádost VITKORIA PLZEŇ – fotbal, o.s. ze dne

č. 4 – geometrické plán č. 9916-21/2014 ze dne 5. 3.

č. 5 – znalecký posudek č. 1494/19/2014 ze dne 7. 3. 2014

č. 6 – zápis z jednání ze dne 7. 5. 2014 včetně prezenční listiny

č. 7 – souhlas VITKORIA PLZEŇ – fotbal, o.s. a FC Viktoria Plzeň, a.s. se zněním návrhu smlouvy o právu stavby ze dne 11. 5. 2014

č. 8 – usnesení RMP č. 275 ze dne 17. 3. 2005

č. 9 – usnesení RMP č. 549 ze dne 26. 5. 2005

č. 10 – usnesení RMP č. 806 ze dne 22. 8. 2013

č. 11 – usnesení ZMP č. 29 ze dne 30. 1. 2014

č. 12 – usnesení RMP č. 603 ze dne 29. 5. 2014