

Zápis z KNM ze dne 10. 6. 2014

MAI/5 Uzavření smluv budoucích kupních na převod TDI a pozemků pod TDI se společností Valcha Property Development a.s.

KNM doporučuje RMP souhlasit s uzavřením níže uvedených smluvních vztahů:

Jedná se tedy o tyto níže uvedené smluvní vztahy:

1. SOSB kupní na převod částí pozemků v k.ú. Valcha zasažených stavbami nově vybudované TDI do majetku města Plzně mezi městem Plzní jako kupujícím a společností Valcha Property Development a.s. se sídlem Praha, Na Vidouli 1/1, IČO 27926931 jako prodávajícím, a to:

- p.č. 2429/153, část o výměře cca 212 m², ostatní plocha, jiná plocha
- p.č. 2429/57, část o výměře cca 147 m², ostatní plocha, jiná plocha
- celkem cca 359 m².

Výše uvedené části pozemků budou převedeny do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 40,- Kč/m².

Smluvní kupní cena bude činit cca 14 360,- Kč.

Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, a smluvní strany se společně dohodly, že nabyvatel, tj. město Plzeň, bude poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí.

V případě, že budoucí prodávající nesplní všechny podmínky (sjednané ve smlouvě budoucí kupní) pro uzavření kupní smlouvy anebo neuzavře kupní smlouvu, a to vše ve sjednané lhůtě 10 měsíců od obdržení výzvy k jejímu uzavření, má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit a budoucí prodávající je povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč, a to do 60 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

Budoucí kupující má vedle smluvní pokuty nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

V případě převodu vlastnického práva k předmětným pozemkům, jsou budoucí prodávající povinni smluvně zajistit, aby povinnosti budoucích prodávajících obsažené v této smlouvě zavazovaly i nového vlastníka pozemků.

2. SOSB kupní na převod TDI do majetku města Plzně mezi městem Plzní jako budoucím kupujícím a společností Valcha Property Development a.s. se sídlem Praha, Na Vidouli 1/1, IČO 27926931 jako budoucím prodávajícím, a to staveb:

- komunikace na pozemcích p.č. 2429/1, 2429/57, 2429/59, 2429/60, 2429/61, 2429/134 a 2429/153, vše k.ú. Valcha,
- veřejné osvětlení na pozemcích p.č. 2429/1, 2429/57, 2429/59, 2429/60, 2429/61 a 2429/153, vše k.ú. Valcha,
- sadové úpravy na pozemcích p.č. 2429/1, 2429/153, 2429/57, 2429/60, 2429/61 a 2429/134, vše k.ú. Valcha,

- kanalizace dešťová na pozemcích p.č. 2429/1, 2429/56, 2429/57, 2429/59, 2429/60, 2429/61 a 2429/134, vše k.ú. Valcha,
- kanalizace splašková na pozemcích p.č. 2429/1, 2429/56, 2429/57, 2429/59, 2429/60, 2429/61, 2429/134 a 2429/153, vše k.ú. Valcha,
- vodovodní řady (1. a 2. fáze I. etapy) na pozemcích p.č. 2429/1, 2429/56, 2429/57, 2429/59, 2429/60, 2429/61, 2429/88, 2429/122, 2429/126, 2429/128, 2429/134 a 2429/150, vše k.ú. Valcha.

Výše uvedená TDI bude převedena do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 1% z pořizovacích nákladů stavby, maximálně však do výše 1 000 000,- Kč/etapu.

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 obsaženými ve smlouvě o smlouvě budoucí kupní.

Budoucí prodávající je povinen vyzvat budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 4 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu na dokončenou stavbu „Obytná zóna Plzeň – Valcha 2. fáze I. etapa“, resp. od zahájení užívání této stavby dle § 120 zákona č. 183/2006 Sb. Nevyzve-li budoucí prodávající budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě dle předchozí věty, povinnost budoucího kupujícího uzavřít kupní smlouvu zaniká. Budoucí kupující je povinen vyzvat budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy nejpozději do 6 měsíců ode dne převzetí kopie kolaudačního souhlasu. Nevyzve-li budoucí kupující budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě dle předchozí věty, povinnost budoucího prodávajícího uzavřít kupní smlouvu zaniká.

Pro odstranění jakýchkoli pochybností smluvní strany sjednávají, že úmyslem obou smluvních stran je, aby se budoucí kupující stal vlastníkem shora uvedeně infrastruktury a současně vlastníkem pozemku, na němž se tato infrastruktura nachází. Pokud by se ukázalo, že některá shora uvedená infrastruktura není samostatnou věcí a je součástí pozemku, jsou smluvní strany srozuměny s tím, že se budoucí kupující v takovém případě stane vlastníkem infrastruktury okamžikem nabytí vlastnického práva k pozemku, na němž se tato infrastruktura nachází, a to na základě samostatné smlouvy mezi smluvními stranami uzavřené, anebo okamžikem, kdy taková infrastruktura přiroste k pozemku, který se již ve vlastnictví budoucího kupujícího nachází. Smluvní strany pro tento případ výslovně sjednávají, že finanční vypořádání za výše uvedené stavby TDI, které se po vybudování stanou součástí pozemků, na kterých se nacházejí (a to jak pozemků, které do vlastnictví budoucího kupujícího následně převedeny budou, tak pozemků, které již vlastnictvím budoucího kupujícího jsou), bude vyřešeno v rámci konečné kupní smlouvy na prodej TDI.

Budoucí kupující je povinen uzavřít kupní smlouvu pouze za předpokladu, že budou splněny všechny tyto podmínky:

- 1) Kupní smlouva bude uzavřena současně se smlouvou kupní na převod pozemků zasažených TDI do vlastnictví budoucího kupujícího a se smlouvami o zřízení věcných břemen za podmínek stanovených v usnesení Zastupitelstva města Plzně, které bude přílohou smlouvy.
- 2) Budoucí prodávající se zavazuje provádět výstavbu TDI tak, aby se TDI nacházela jen na pozemcích uvedených ve smlouvě budoucí nebo na pozemcích budoucího kupujícího. V případě, že zaměření skutečného provedení dokončené TDI prokáže zásah i do dalších pozemků ve vlastnictví jiných subjektů, než budoucího

kupujícího, budou takto zasažené části pozemků převedeny do majetku budoucího kupujícího za smluvní cenu 40,- Kč/m², nejpozději současně s převodem staveb převáděné TDI nebo musí být zřízeno věcné břemeno ve prospěch města Plzně (pouze u sítí – veřejné osvětlení, vodovod, kanalizace). Toto se zavazuje zajistit budoucí prodávající.

- 3) Kolaudační souhlas na dokončenou stavbu „Obytná zóna Plzeň – Valcha 2. fáze I. etapa“ bude vydán, resp. užívání této stavby dle § 120 zákona č. 183/2006 Sb. bude zahájeno nejpozději do 31. října 2015. V opačném případě má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit.
- 4) Budoucí správci předmětného majetku (myšleno převáděné TDI) vydají souhlasné stanovisko k převzetí dokončených staveb a vyjádření o řádném provedení staveb v souladu s územním rozhodnutím, stavebním povolením a stanovisky č.j. MMP/76554/13 ze dne 31. července 2013 a č.j.: MMP/83984/14 ze dne 28. května 2014.
- 5) Současně s předáním staveb TDI převede budoucí prodávající na budoucího kupujícího práva vyplývající ze záruky poskytované zhotovitelem stavby na dobu pěti let od vydání kolaudačního souhlasu. Pro případ, že by zhotovitel stavby, případně jeho právní nástupce, odmítl budoucímu kupujícímu uplatněné právo ze záruky s odůvodněním, že právo ze záruky může uplatnit pouze budoucí prodávající jakožto objednatel díla, zaváže se budoucí prodávající v kupní smlouvě k poskytnutí součinnosti nezbytné pro řádné uplatnění práva ze záruky.
- 6) Na převáděné TDI nebudou váznout v okamžiku uzavření kupní smlouvy žádné právní ani faktické vady. Toto se zavazuje budoucí prodávající zajistit.

Nebude-li splněna některá ze shora uvedených podmínek pro uzavření kupní smlouvy, povinnost budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy nevznikne. Projeví-li přesto budoucí kupující vůli k uzavření kupní smlouvy tím, že vyzve ve sjednané lhůtě budoucího prodávajícího k uzavření kupní smlouvy, je budoucí prodávající povinen kupní smlouvu uzavřít.

1. Budoucí prodávající je povinen realizovat stavby převáděné TDI dle podmínek územního rozhodnutí a stavebního povolení pro převáděnou stavbu a stanovisek, která budou pro tuto stavbu vydána Odborem rozvoje a plánování Magistrátu města Plzně, případně jeho nástupci (stanoviska č.j. MMP/76554/13 ze dne 31. července 2013 a č.j.: MMP/83984/14 ze dne 28. května 2014). Všechny případné změny oproti projektové dokumentaci musí být předem písemně odsouhlaseny budoucím kupujícím, resp. budoucími správci TDI.
2. Budoucí prodávající je povinen včas písemně vyzvat budoucího kupujícího, resp. budoucí správce TDI, k účasti na těch kontrolních dnech stavby, při nichž budou řešeny stavby převáděné TDI, ke kontrole dodržování harmonogramu postupu výstavby. Zástupci Odboru správy infrastruktury Magistrátu města Plzně (dále jen OSI MMP) a příspěvkové organizace Správy veřejného statku města Plzně (dále jen SVSMP) budou vždy prokazatelně zváni na kontrolní dny stavby a dále i k technickým přejímkám stavby, a to minimálně 5 pracovních dnů před jejich konáním.

Nedodržením tohoto postupu může být pro budoucí správce důvodem k odmítnutí převzít stavbu do správy.

Kopie pozvánek budou doloženy na Odbor nabývání majetku MMP současně s kolaudačními souhlasly.

3. Budoucí prodávající se zavazuje předat budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku Magistrátu města Plzně, kopii kolaudačního souhlasu na dokončenou stavbu „Obytná zóna Plzeň – Valcha 2. fáze I. etapa“ nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jeho vydání (bude-li vydáno více kolaudačních souhlasů, tak do 10 pracovních dnů ode dne vydání posledního z nich), resp. předat budoucímu kupujícímu kopii oznámení o zahájení užívání této stavby dle § 120 zákona č. 183/2006 Sb. nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jeho podání stavebnímu úřadu. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
4. Budoucí prodávající je povinen bez zbytečného odkladu, nejpozději však do 6 měsíců od vydání kolaudačního souhlasu na dokončenou stavbu „Obytná zóna Plzeň – Valcha 2. fáze I. etapa“, resp. od zahájení užívání této stavby dle § 120 zákona č. 183/2006 Sb., předložit budoucímu kupujícímu, resp. budoucím správcům TDI k převzetí staveb TDI následující doklady:

SVSMP - komunikace a sadové úpravy:

Kompletní dokumentaci skutečného provedení stavby potvrzenou zhotovitelem, atesty a zkoušky, geodetické zaměření skutečného provedení stavby v tištěné i digitální podobě (CD), kopii potvrzení SIT MMP o předání digitálních dat, příslušná rozhodnutí orgánů státní správy (územní rozhodnutí, stavební povolení, kolaudační souhlasy, rozhodnutí o stanovení provozu na pozemních komunikacích), výměry ploch zeleně a počty stromů.

SVSMP – veřejné osvětlení:

Výchozí revizní zprávy na předávané zařízení, geodetické zaměření stavby v tištěné i digitální (CD) potvrzené zhotovitelem, potvrzení SIT MMP o předání digitálních dat, dokumentaci skutečného provedení stavby (tj. zakreslení skutečného stavu kabelizace a zařízení veřejného osvětlení) potvrzenou zhotovitelem, prohlášení o shodě (atesty) na instalované materiály.

SVSMP souhlasí s převzetím TDI do majetku města Plzně a svěřením do správy SVSMP za těchto podmínek:

- a) Musí být splněny podmínky územního rozhodnutí, které bude na tuto stavbu vydáno (v době zpracování tohoto materiálu ještě vydáno nebylo). Stavba musí být provedena podle projektové dokumentace, která bude předem odsouhlasena SVSMP. Jakákoliv změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena SVSMP.
- b) Ke dni předání musí být stavba TDI dokončena v kompletním rozsahu podle územního rozhodnutí. Stavba musí být bez vad a nedodělků.
- c) Součástí předání musí být kompletní dokumentace stavby – projekty, zaměření skutečného provedení stavby, příslušná rozhodnutí orgánů státní správy, předepsané zkoušky a revize dle příslušných vyhlášek, norem a technických předpisů atd.
- d) Stavba TDI musí být výhradně na pozemcích v majetku města Plzně. Pokud by některá část předávaného TDI zasahovala do cizího pozemku, musí být nejpozději s převodem TDI převedena do majetku města Plzně i příslušná část pozemku nebo musí být zřízeno věcné břemeno ve prospěch města Plzně (věcné břemeno pouze pro inženýrské sítě – veřejné osvětlení, vodovodní řady, kanalizace dešťová a splašková).
- e) Na předávanou stavbu bude poskytnuta záruka po dobu 5 let od kolaudace.
- f) Musí být dodrženy městské standardy TDI.

OSI MMP souhlasí s převzetím vodohospodářských sítí do majetku města Plzně a svěřením do správy OSI MMP za těchto podmínek:

- a) Dodržení Plzeňského standardu - vodovod, kanalizace.
- b) Dodržení všech vydaných stanovisek k předmětné stavbě.
- c) Zástupci VODÁRNY PLZEŇ a.s. a OSI MMP budou přizváni na kontrolní dny a k technické převímce stavby.
- d) Předání projektové dokumentace skutečného provedení stavby (potvrzená razítkem a podpisem) včetně záznamu z kamerové prohlídky kanalizace, geodetického zaměření včetně digitální podoby na datovém nosiči, zápisu o odevzdání a převzetí stavby, kolaudačního souhlasu a všech obvyklých dokladů na VODÁRNU PLZEŇ a.s. a OSI MMP.
- e) Dešťovou kanalizací a uliční vpustí OSI MMP převezme za podmínky, že komunikace budou převedeny do správy SVSMP.
- f) V případě, že vodohospodářská infrastruktura, která bude předmětem převzetí do majetku města Plzně správy OSI MMP, bude umístěna v pozemcích soukromého vlastníka, požadujeme ve prospěch města uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene na umístění a provozování těchto sítí.

V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.

Budoucí prodávající se zavazuje poskytnout budoucím správcům – SVSMP, OSI MMP (příp. jejich nástupnickým organizacím) – plnou součinnost při přebírání staveb TDI a zejména při dokládání dalších podkladů, které budoucí správci budou vyžadovat při předávání staveb TDI do majetku města Plzně.

5. Budoucí prodávající je povinen do 6 měsíců po vydání kolaudačního souhlasu na dokončenou stavbu „Obytná zóna Plzeň – Valcha 2. fáze I. etapa“, resp. od zahájení užívání této stavby dle § 120 zákona č. 183/2006 Sb. fyzicky předat stavby převáděné TDI na místě budoucímu kupujícímu, resp. budoucím správcům TDI, o čemž bude sepsán předávací protokol. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
6. Budoucí prodávající je povinen předložit budoucímu kupujícímu, zastoupenému Odborem nabývání majetku Magistrátu města Plzně nejpozději do 30 dnů od vydání kolaudačního souhlasu na dokončenou stavbu „Obytná zóna Plzeň – Valcha 2. fáze I. etapa“, resp. od zahájení užívání této stavby dle § 120 zákona č. 183/2006 Sb., pořizovací cenu – prokazatelně vynaložené náklady na realizaci předávaných staveb TDI a dále situaci se zákresem skutečného provedení stavby. V případě porušení této povinnosti je budoucí prodávající povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 500,- Kč za každý den prodlení.
7. V případě převodu vlastnického práva k předmětné TDI, je budoucí prodávající povinen smluvně zajistit, aby povinnosti budoucího prodávajícího obsažené v této smlouvě zavazovaly i nového vlastníka TDI.

V případě, že budoucí prodávající nesplní všechny podmínky pro uzavření kupní smlouvy anebo neuzavře kupní smlouvu, a to vše ve sjednané lhůtě 10 měsíců od obdržení výzvy k jejímu uzavření, má budoucí kupující právo od této smlouvy odstoupit a budoucí prodávající je povinen uhradit budoucímu kupujícímu smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč, a to do 60 dnů od doručení písemné výzvy k zaplacení smluvní pokuty.

Budoucí kupující má vedle smluvní pokuty nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.

Dále bude společnost VPD a.s. povinna dodržet podmínky uvedené v Dohodě o společném postupu II., III. a IV. etapy a zbývajících fází I. etapy výstavby v lokalitě Obytná zóna Plzeň - Valcha (č. 2012/003020 ze dne 14. 8. 2012 a jejich dodatků).

3. Uzavření dohody o zániku smlouvy o smlouvě budoucí kupní č. 2014/001799 mezi městem Plzní a společností Valcha Property Development a.s., se sídlem Praha 5, Na Vidouli I/1, IČO 27926931 na převod staveb TDI zbudovaných v rámci stavby "Obytná zóna Plzeň – Valcha" 2. fáze I. etapy, a to:

- vodovodní řady (1. a 2. fáze I. etapy) na pozemcích p.č. 2429/1, 2429/59, 2429/60, 2429/56, 2429/88, 2429/126, 2429/128, 2429/122, 2429/150 a 2277/1, vše k.ú. Valcha.

a staveb 2. fáze I. etapy:

- komunikace, veřejné osvětlení a sadové úpravy na pozemcích p.č. 2429/1 a 2429/60, oba k.ú. Valcha
- komunikace a veřejné osvětlení na pozemku p.č. 2429/59, k.ú. Valcha
- kanalizace dešťová a splašková na pozemcích p.č. 2429/1 a 2429/60, oba k.ú. Valcha.

souhlasí 11