

Zápis z jednání ve věci řešení zástavby v areálu SVĚTOVAR – (blok D1-D3 vč. objektu B6)  
žádost společnosti BC REAL a.s.

Jednání se uskutečnilo v kanceláři ŘEÚ MMP, Škroupova ul. 5, dne 31. 7. 2014, od 11:00 do 12:00.

Účast dle prezenční listiny, která je součástí tohoto zápisu.

**ÚVOD a PROJEDNÁNÍ:**

Jednání zahájila **Ing. Kuglerová**, ŘEÚ, která krátce zrekapitulovala současný stav projednání koncepce výstavby v lokalitě Světovar vč. oznámení žádosti společnosti BC REAL a.s., info o výkupu garáží ve vlastnictví FO do majetku m. Plzně.

Plynule na ní navázala **Ing. Vostracká**, ředitelka ÚKRMP, která konstatovala, že předložená studie společnosti BC REAL a.s. nesplňuje závazné podmínky územní studie „Světovar II – rozvojová území a doprava“ společnosti D3A spol. s.r.o. z 12/2013 pro danou rozvojovou plochu, přičemž tyto podmínky jsou závazné pro vypracování projektové dokumentace a jako takové musí být respektovány.

**Ing. Šimandl, CSc.** - vedoucí ORP MMP – poukázal na vydané stanovisko ORP, zejména na odchylky, které není možno akceptovat a které je nutno upravit a na odchylky, které zásadně neovlivní vývoj areálu, je však vhodné se s nimi zabývat. Podmínky stanoviska ORP – MMP/122734/14 musí být zapracovány do smluvních vztahů.

**Ing. Švarc** – vedoucí BYT MMP – upozornil, že danou plochu je nutno pronajmout jako celek, tzn. budovy i pozemky. Dále uvedl, že nájemné za pozemky vč. budov je stanoveno na částku 420,- Kč/m<sup>2</sup>/rok a za pozemky 156,- Kč/m<sup>2</sup>/rok resp. 120,- Kč/m<sup>2</sup>/rok tj. za pozemky pod garáží. Nájemné bylo stanoveno dle ZP, a jakékoli odchylky od ceny nájmu by znamenaly nehospodárnost.

**Zástupci společnosti BC Real a.s. (investor)**

**Ing. arch. Novák** – uvedl argumenty, proč došlo k odchylce při zpracování zástavby daného území v jejich studii od závazného dokumentu. Pokud by objekt byl řešen jako bariérový vůči náměstí, je z pohledu investora nezbytné objekt navýšit. Konstatoval, že je ochoten dále jednat s TÚ MMP na úpravě studie. Současně ale připustil, že záměr musí zůstat pro BC Real smysluplný a ekonomicky reálný.

**M. Hrubý** – navázal na argumentaci Ing. arch. Nováka a dále v souvislosti s požadovanou výši nájemného sdělil, že nájemné je poměrně vysoké a že předmět nájmu de facto nebudou užívat a proto vznesl dotaz, zda by nájemné nemohlo být nižší. Sdělil, že za daných podmínek tj. dodržení podmínek dle ORP MMP a výše nájemného není pro společnost ekonomické řešit danou lokalitu. Za této podmínek od žádosti ustupují. Vyslovil žádost, v případě změny technických podmínek zástavby, aby společnost byla nadále evidována jako vážný zájemce o danou lokalitu a popř. i další navazující bloky, nebo v případě změny podmínek nájemního vztahu.

**Závěr z jednání ze dne 31. 7. 2014:**

1. Pro pokračování v záměru je nutno splnit všechny podmínky dané ve stanovisku ORP MMP, ze dne 14. 7. 2014. Podmínu orientace obytných prostor do náměstí (východní expozice) dle sdělení investora nelze naplnit tak, aby záměr zůstal pro BC Real smysluplný a ekonomicky reálný. Pokud by objekt byl řešen jako bariérový vůči náměstí, je z pohledu investora nezbytné objekt navýšit. Další podmínky dané ve stanovisku TÚ ze dne 14. 7.

2014 je investor schopen a ochoten akceptovat. Z toho důvodu nebude v současné době v pracích na záměru pokračovat. Investor konstatoval, že má i nadále zájem o výstavbu v území Světovaru i v daném bloku. Pokud by se změnily podmínky pro zástavbu, je připraven pokračovat v jednání.

2. Současně byl vzat na vědomí dodatek k žádosti ze dne 18. 7. 2014 společnosti BC Real a.s. ve věci požadavku dalších bloků. Bylo dohodnuto, že tímto je požadavek evidován a nebude zaslána písemná odpověď.

**Následně na základě telefonické žádosti společnosti BC Real pokračovalo jednání v pondělí**

**4. 8. 2014 od 10 hodin za přítomnosti Ing. Vostracké, řed. ÚKRMP a Ing. Kuglerové, ŘEÚ.**

Důvodem bylo, že společnost BC Real přehodnotila svůj názor a deklarovala, že je schopna splnit všechny podmínky ORP MMP, včetně podmínky orientace obytných prostor do náměstí a v dalších projektových pracích postupovat v souladu s nimi.

Ve věci stanovení nájemného byly zopakovány varianty přednesené na jednání dne 31. 7. 2014:

Předmět nájmu - nemovité věci (pozemky a stavby)

Var A) vše dle ZP

nájemné dle ZP, pro další související pozemky využita cena odvozená od cen v ZP (resp. 1 040 940 Kč/rok + DPH)

Var B) bez pronájmu objektů určených pravděpodobně k demolici

dtto var A vyjma pronájmu NBJ v ceně 420 Kč/m<sup>2</sup>/rok, bude vypočteno jako výměry zastavěné plochy p.č. 3945 a 3946 k.ú. Plzeň za cenu 156 Kč/m<sup>2</sup>/rok (resp. 893 628 Kč/rok + DPH)

Splátkový kalendář - měsíční platby

Zástupci BC Real preferují snížení nájemného tak, aby hradili pouze za pozemky nikoliv objekty, které zřejmě budou určeny k demolici, tedy var.B).

Dále bylo ze strany investora požádáno o možnost odkladu úhrady nájemného do doby vydání pravomocného ÚR.

Na základě tohoto požadavku bude předloženo variantně:

Doba zahájení placení nájemného-

Var a) od uzavření nájemní smlouvy

Var b) od vydání pravomocného ÚR, nejdéle však od 1. 7. 2016

## PROP MMP - prezenční listina

Název akce: Blok D1-D3 vč. obj. B6 „Světovar“	Místo konání: ÚKRMP- zasedací místnost	Termín: 31. 7. 2014, 11:00 hod.
---	---	---------------------------------------

č.	příjmení	jméno	Organizace, Kontakt, Podpis
1	Ing. Vostracká.	Irena	ÚKRMP <i>Irena</i>
2	Ing. Kuglerová	Hana	EÚ MMP <i>Hana</i>
3	Ing. Švarc	Zdeněk	BYT MMP <i>Zdeněk</i>
4	Mgr. Kylarová	Bohuslava	PROP MMP <i>Sylwia</i>
5	Ing. Kobernová	Anna	PROP MMP <i>Anna</i>
6	Ing. Šimandl, CSc.	Vladimír	ORP MMP <i>Vladimír Šimandl</i>
7	Holá	Marie	BYT MMP <i>Marie</i>
8	Ing. arch. Novák	Patrik	BC REAL <i>Patrik</i>
9	Hrubý	Martin	BC REAL <i>Martin</i>
10	<i>Hodný</i>		ORP MMP <i>Hodný</i>
11	<i>Langošová</i>	Irena	ÚKRMP <i>Irena</i>
12			
13			
14			
15			
16			
17			
18			
19			
20			
21			
22			
23			
24			
25			