

## D ů v o d o v á z p r á v a

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Prominutí nájemného vyplývajícího z nájemní smlouvy se společností Valcha Property Development a.s., za období od 11. 8. 2014 do 19. 2. 2015 v celkové výši 667 770,- Kč.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost VPD a.s., IČ 27926931, sídlem Praha 5, Na Vidouli 1/1 uzavřela dne 28. 12. 2012 nájemní smlouvu č. 2012/003099/NS ve znění Dodatku č. 1 ze dne 30. 4. 2014 (dále jen Smlouva), na nájem pozemků a částí pozemků v k.ú. Valcha, za účelem výstavby a provozování rodinných a bytových domů vč. dopravní a technické infrastruktury v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“, která bude realizována po jednotlivých fázích v příslušné etapě. Celkem pronajatá výměra činí 81 114 m<sup>2</sup>.

Sazba nájemného za pronajaté pozemky před kolaudací staveb činí 18,00423 Kč/m<sup>2</sup>/rok, po kolaudaci staveb činí 125,22088 Kč/m<sup>2</sup>/rok (nájemné pro rok 2015 vč. inflačního navýšení). Celkové roční nájemné tak činí 2 495 464,- Kč.

V průběhu zpracování Dodatku č. 2 ke Smlouvě ve smyslu usnesení RMP č. 1029 ze dne 11. 9. 2014 (dopočet rozdílu mezi nájemným vyčísleným dle nižší a vyšší sazby nájemného u pozemků dotčených rekonstrukcí a stavebními úpravami komunikací III. třídy), požádala společnost VPD a.s. o ukončení smluvního vztahu k pozemkům a částem pozemků v k.ú. Valcha, na kterých vybudovala stavby TDI (veřejné komunikace včetně odvodnění a sadové úpravy, stezky pro pěší a cyklisty, veřejné osvětlení, splaškovou a dešťovou kanalizaci a retenční nádrž) v rámci stavby „Obytná zóna Plzeň Valcha – 1. etapa – 1. fáze“, a to ke dni uzavření kupní smlouvy na koupi TDI do majetku města Plzně.

Tyto stavby TDI jsou v současné době zkolaudovány a majetkoprávně vypořádány na základě kupní smlouvy na koupi staveb TDI do majetku města Plzně č.j. 2014/001794 ze dne 11. 8. 2014. Sadové úpravy byly dle zápisu z technické prohlídky ze dne 4. 6. 2013 provedeny a dne 24. 7. 2013 zjištěné závady odstraněny. Dne 19. 11. 2014 byly plochy zeleně se sadovými úpravami zařazeny do komplexní péče ÚMO Plzeň 3.

Společnost VPD a.s. má za to, že převodem staveb TDI do majetku města Plzně došlo k úplné nemožnosti užívání předmětu nájmu ze strany nájemce (ve smyslu ust. § 2208 NOZ – viz níže). Dle názoru společnosti VPD a.s. došlo v této části k naplnění účelu Smlouvy, neboť stavby TDI byly dokončeny a řádně zkolaudovány a dotčené pozemky řádně předány. Dále uvádí, že od okamžiku uzavření kupní smlouvy tyto pozemky fakticky neužívá a nelze ze strany pronajímatele dále požadovat nájemné. Současně poukazuje i na skutečnost, že případná úhrada nájemného za neužívané pozemky by byla problémem i z pohledu daňových předpisů, kdy by takové nájemné bylo nákladem, který neslouží k dosažení udržení a zajištění zdanitelných příjmů a nepochybně by bylo předmětem kontroly správce daně a důvodem pro neuznání této položky jako daňového nákladu. Problém rovněž spatřuje v jednání s úvěrující bankou, které byl předložen závazný

rozpočet projektu Nová Valcha, který bude průběžně kontrolován. Pokud by společnost překročila položku „nájemné městských pozemků“ navýšením o platby po uzavření kupní smlouvy, banka by tuto skutečnost považovala za vícenáklad a vznikl by nežádoucí nesoulad schváleného financování projektu.

Pro budoucí majetkoprávní vypořádání v souvislosti s pokračující zástavbou lokality společnost VPD a.s. navrhuje, aby bylo do nájemní smlouvy doplněno ustanovení, na jehož základě by v rozsahu pozemků zastavěných stavbami TDI převáděných do vlastnictví pronajímatele, došlo vždy ke dni převodu a/ nebo přechodu vlastnického práva (např. kupní, směnná, darovací smlouva atd.) k automatické redukci předmětu nájmu.

*/Poznámka:*

*Výše nájemného za období od 11. 8. 2014 do 19. 2. 2015 za pozemky, na kterých se nachází stavby TDI a sadové úpravy vybudované v rámci „Obytná zóna Plzeň Valcha – 1. etapa – 1. fáze“ celkem činí 667 770,- Kč.*

*Výpočet:*

*za „zkolaudované stavby“ : výměra pozemků 9654 m<sup>2</sup>*

*období od 11. 8. 2014 do 31. 8. 2014*

*/9 654 m<sup>2</sup> x 124,722 Kč/rok/365 dní x 21 dní = 69 275,- Kč/*

*období od 1. 9. 2014 do 31. 12. 2014*

*/9 654 m<sup>2</sup> x 124,722 Kč/rok/12 měs. x 4 měs. = 401 355,- Kč/*

*období od 1. 1. 2015 do 31. 1. 2015*

*/9 654 m<sup>2</sup> x 125,22088 Kč/rok/12 měs. = 100 740,- Kč*

*období od 1. 2. 2015 do 19. 2. 2015*

*/9 654 m<sup>2</sup> x 125,22088 Kč/rok/365 dní x 19 dní = 62 928,- Kč*

*Celkem za zkolaudované stavby: 634 298,- Kč*

*za „ostatní pronajaté plochy“ : výměra pozemků 3 543,10 m<sup>2</sup>*

*období od 11. 8. 2014 do 31. 8. 2014*

*/3 543,1 m<sup>2</sup> x 17,9325 Kč/rok/365 dní x 21 dní = 3 656,- Kč/*

*období od 1. 9. 2014 do 31. 12. 2014*

*/3 543,1 m<sup>2</sup> x 17,9325 Kč/rok/12 měs. x 4 měs. = 21 179,- Kč/*

*období od 1. 1. 2015 do 31. 1. 2015*

*/3 543,1 m<sup>2</sup> x 18,00423 Kč/rok/12 měs. = 5 316,- Kč*

*období od 1. 2. 2015 do 19. 2. 2015*

*/3 543,1 m<sup>2</sup> x 18,00423 Kč/rok/365 dní x 19 dní = 3 321,- Kč*

*Celkem za ostatní pronajaté plochy: 33 472,- Kč*

*Celkem: 634 298,- Kč + 33 472,- Kč = 667 770,- Kč/*

Ze shora uvedených důvodů není doposud částka 667 770,- Kč uhrazena a lze proto rozhodnout o jejím prominutí. Navrhované prominutí uvedené částky přímo předjímá ust. § 2208 NOZ, podle něhož **má nájemce právo na prominutí nájemného**, znemožňuje-li vada předmětu nájmu zcela jeho užívání. Z uvedeného důvodu nelze ani prominutou částku považovat za veřejnou podporu.

O vadné plnění se jedná tehdy, jestliže v době přenechání věci nebo později po dobu trvání nájmu věc nemá ujednané vlastnosti včetně způsobilosti k užití k ujednanému účelu, jinak vlastnosti nezbytné k obvyklému účelu. O vadné plnění se jedná i v případě, kdy je nájemce ve výkonu svých práv rušen.

Má-li pronajatá věc vady, je pronajímatel povinen je odstranit. Je oprávněn je odstranit i bez vytknutí vady nájemcem. Do prodlení s odstraněním vady se však dostává teprve tehdy, jestliže neodstraní vady bez zbytečného odkladu poté, co byly vady vytknuty. V případě, že se pronajímatel dostane do prodlení s odstraněním vady a jde-li zároveň o vady, které omezují nájemce v možnosti věc užívat, vznikají nájemci mimo jiné práva na slevu z nájemného nebo na prominutí nájemného, která zohledňují skutečnost, že nemůže předmět nájmu užívat v plném rozsahu.

RMP usnesením č. 137 ze dne 19. 2. 2015 schválila uzavření dodatku č. 2 ke Smlouvě se společností VPD a.s., jehož předmětem je ukončení nájemního vztahu k pozemkům a částem pozemků v k.ú. Valcha (dále jen předmětné pozemky), na kterých nájemce vybudoval stavby TDI a provedl sadové úpravy v rámci stavby „Obytná zóna Plzeň Valcha – 1. etapa – 1. fáze“, dohodou ke dni 19. 2. 2015 (den konání RMP). Tímto usnesením RMP současně souhlasila s prominutím nájemného vyplývající ze Smlouvy za předmětné pozemky, za období od 11. 8. 2014 do 19. 2. 2015 v celkové výši 667 770,- Kč.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Rozhodnutí ve věci prominutí nájemného vyplývající ze Smlouvy uzavřené se společností VPD a.s. za pozemky a části pozemků v k.ú. Valcha, na kterých nájemce vybudoval stavby TDI a provedl sadové úpravy v rámci stavby „Obytná zóna Plzeň Valcha – 1. etapa – 1. fáze“, za období od 11. 8. 2014 do 19. 2. 2015 v celkové výši 667 770,- Kč.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Variantní řešení nejsou navrhována.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení bod II.

### **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Nejsou žádné.

### **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Viz návrh usnesení – ukládací část.

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

Usnesení RMP č. 1029 ze dne 11. 9. 2014

Usnesení RMP č. 137 ze dne 19. 2. 2015

## **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Tato informace bude k dispozici u osoby, která se zúčastní jednání ZMP.

## **10. Přílohy**

1. Žádost společnosti Valcha Property Development, a.s., vč. čestného prohlášení
2. Dle bodu 8. důvodové zprávy
3. Územní plán
4. Letecký snímek
5. Orientační turistická mapa
6. Majetek města

Kopie z internetu