

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemků pp.č. 6544/5, p.č. 6544/6, p.č. 6544/7, p.č. 6992 a části pozemku p.č. 6544/1, vše v k.ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost Belánka real s.r.o. žádá (příloha č. 1) o předčasné prodeje pozemků, na kterých zamýšlí realizovat svůj záměr, tj. výstavbu stavby: „Polyfunkční dům Belánka“.

Jedná se o pozemky v k.ú. Plzeň:

- p.č. 6544/5, ostatní plocha, zezeň, o výměře 425 m²,
- p.č. 6544/6, ostatní plocha, zezeň, o výměře 150 m²,
- p.č. 6544/7, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 266 m²,
- p.č. 6992, ostatní plocha, zezeň, o výměře 154 m²,
- a část pozemku p.č. 6544/1, ostatní plocha ostatní komunikace, o výměře 301 m² z celkové výměry 56348 m².

Výše uvedené pozemky se nacházejí v Plzni, v Městském obvodu Plzeň 3, na rozhraní ulic Klatovská – Borská – Zámečnická a dle územního plánu jsou součástí ploch určených pro bydlení městského typu.

Stávající stav:

Mezi městem Plzní a žadatelem je za účelem výstavby dané stavby uzavřena:

- nájemní smlouva č. 2008/003293/NS ze dne 28. 7. 2008 ve znění dodatků č. 1 až 4,
- smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2011/005205 ze dne 5. 1. 2012 ve znění dodatku č. 1.

Termín pro podání žádosti o vydání stavebního povolení se prodlužoval jedenkrát (z 30. 6. 2010 na 30. 6. 2012), termín pro podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu se prodlužoval dvakrát (z 30. 6. 2012 na 30. 6. 2014, z 30. 6. 2014 na 30. 6. 2017).

Dle výše uvedených platných smluv je žadatel, jako nájemce a budoucí kupující, povinen nejpozději do 30. 6. 2017 dokončit stavbu: „Polyfunkční dům Belánka“ do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu. V případě nesplnění této podmínky je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 500 000, Kč (smluvní pokuta je jistěná kaucí). Pronajímatel a budoucí prodávající je dále oprávněn od uzavřených smluv odstoupit.

S žadatelem jsou dále uzavřeny níže uvedené smlouvy, týkající se převodu nově vybudované TDI, jejichž zpracovatelem je MAJ MMP:

- smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 2012/002298 ze dne 12. 6. 2012 ve znění dodatku č. 1 ve věci strpění podzemních garáží na částech pozemků p.č. 6544/1, p.č. 6544/5 a p.č. 6544/6, vše v k.ú. Plzeň; přesný rozsah věcného břemene, včetně ochranného pásma, bude určen zaměřením skutečného provedení dokončené stavby: „Polyfunkční dům Belánka“, povinným z věcného břemene bude město Plzeň.

- smlouva o budoucí smlouvě kupní o budoucí koupi technické a dopravní infrastruktury vybudované v rámci stavby: „Polyfunkční dům Belánka“ na pozemcích p.č. 6544/1, p.č. 6544/4, p.č. 6544/5, p.č. 6544/6 a p.č. 10447, vše v k.ú. Plzeň.

Stanoviska:

ORP MMP (příloha č. 2) souhlasí s prodejem pozemků ve vnitrobloku stavby a pod nadzemní částí stavby před vydáním kolaudačního rozhodnutí (v situaci vyznačeno oranžovou barvou). ORP MMP požaduje dodržet stavbu polyfunkčního domu Belánka dle schválené projektové dokumentace s tím, že na části prodávaných pozemků bude zřízena služebnost, která zajistí veřejný průchod (v situaci vyznačeno červeným šrafováním – příloha č. 2).

Po realizaci polyfunkčního domu ORP MMP doporučuje podzemní část stavby přesahující prodávanou plochu řešit zřízením služebnosti.

Dále uvádí, že veřejný telefonní automat na pozemku p.č. 6544/1 v k.ú. Plzeň bude, dle vyjádření společnosti Telefonica Czech Republic, a.s., k projektové dokumentaci stavebního povolení, umístěn na stavbu, přičemž přeložky kabelu veřejného osvětlení a trakčního vedení jsou součástí projektové dokumentace dané stavby.

ORP MMP dále sděluje, že z pohledu zákona o DPH se na pozemcích p.č. 6544/7 a p.č. 6992 v k.ú. Plzeň nachází telefonní kabel starší 5-ti let. Na pozemku p.č. 6544/5 v k.ú. Plzeň se nachází telefonní kabel z roku 2007, 2x vedení NN z roku 1978 a na hraně pozemku vede kabel NN z roku 1994, který nemusí do pozemku ve skutečnosti zasahovat. Na pozemku p.č. 6544/6 v k.ú. Plzeň se nachází vedení NN z let 1978 a 1994. Na předmětné části pozemku p.č. 6544/1 v k.ú. Plzeň se nachází telefonní kabel z roku 2007, optika SIT z roku 2001, veřejné osvětlení a vedení NN z let 1978 a 1994. Pozemky p.č. 6544/5 a 6544/6 a část pozemku p.č. 6544/1 v k.ú. Plzeň byly ještě v roce 1972 zastavěny nemovitostmi.

ORP MMP upozorňuje, že na předmětných pozemcích se mohou nacházet zařízení, která mu nejsou známa, což bude ošetřeno v kupní smlouvě.

ORP MMP konstatuje, že nájemní vztah k pozemkům potřebných pro stavbu nad rámec prodeje, bude řešen dle záboru pro stavbu.

ORP MMP doplňujícím stanoviskem ze dne 6. 3. 2015 uvádí, že současně se předmětnou stavbou vzniká investorovi povinnost vybudovat chodník podél stavby. DSP na tuto stavbu řeší chodník podél křižovatky Borská x Klatovská.

MO Plzeň 3 usnesením RMO Plzeň 3 č. 379 ze dne 7. 10. 2014 nesouhlasí s přímým prodejem městských pozemků v k.ú. Plzeň společnosti Belánka Real, s.r.o. (příloha č. 4).

Na stavbu: „Polyfunkční dům Belánka“ bylo vydáno stavební povolení, a to Úřadem městského obvodu Plzeň 3, odborem výstavby, dne 5. 11. 2012 pod sp. zn. SZ UMO3/20575/12, VÝST/1343/12/Gr, právní moci nabylo dne 11. 12. 2012. Platnost stavebního povolení byla prodloužena do 5. 12. 2016 Rozhodnutím č.j. SZ UMO3/38825/14, VÝST/1841/14/Gr-3 ze dne 5. 12. 2014. Rozhodnutí nabylo právní moci dne 29. 12. 2014.

Z pohledu zákona o DPH č. 235/2004 Sb., v platném znění, je nutné ke kupní ceně připočítat DPH v zákonné výši (21 %), přestože se na pozemku nachází inženýrské sítě starší 5 let.

Ocenění pozemků p.č. 6544/1, p.č. 6544/4, p.č. 6544/5, p.č. 6544/6, p.č. 6544/7 a p.č. 6992, vše v k.ú. Plzeň na cenu v místě a čase obvyklou dle znaleckého posudku platného pro rok 2015 provedl soudní znalec Ing. Nováček:

7 000,- Kč/m², tj. celkem (při výměře 1296 m²) 9 072 000,- Kč.

Předmětem prodeje (kupní smlouvy) budou pozemky p.č. 6544/4, p.č. 6544/5, p.č. 6544/6, p.č. 6544/7, p.č. 6992 a nově vzniklý pozemek p.č. 6544/31 o výměře 301 m² geometricky oddělený z pozemku p.č. 6544/1, vše v k.ú. Plzeň, a to dle geometrického plánu č. 10194-18/2015 (příloha č. 9) vypracovaného SVSMP za účelem upřesnění prodávané části pozemku p.č. 6544/1 a vyznačení služebnosti.

Náležitosti geometrického plánu byly odsouhlaseny ORP MMP.

Služebnost práva chůze na pozemky p.č. 6544/5, 6544/6 a nově vzniklý pozemek p.č. 6544/31, vše v k.ú. Plzeň, jejichž součástí bude budova „Polyfunkční dům Belánka“, je označena šrafováním.

V současné době je splnění termínu výstavby jištěno kaucí ve výši 500 000,- Kč, která byla žadatelem složená na účet města Plzně před podpisem dodatku č. 1 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní (kterým byl prodloužen termín dokončení stavby).

Dle smluvních vztahů, které jsou uzavřeny dle zákona č. 40/1964 Sb., jehož účinnost skončila ke dni 31. 12. 2013, je možno majetkoprávně vypořádat pozemky dotčené stavbou až po vydání kolaudačního souhlasu.

Vzhledem k tomu, že investor požaduje prodej pozemků před vlastní výstavbou, je nutné splnění termínu pro dokončení stavby smluvně zajistit.

Z tohoto důvodu byly prověřovány dvě možnosti, a to navýšení výše již složené kauce anebo splnění termínu podmínit poskytnutím bankovní záruky, a to v takové výši, která zajistí pokrytí všech smluvních pokut. Jedná se o částku představující celkovou výši smluvní pokuty vzniklé za období od 1. 1. 2018 do 31. 12. 2018.

Sjednaná smluvní pokuta slouží vedle utvrzení dluhu také jako preventivní opatření k zajištění zájmu města na včasném a řádném dokončení stavby. Bankovní záruka i složená kauce pak eliminují riziko města, že smluvní pokuta nebude kupujícím uhrazena. Zatímco v případě kauce jsou peníze složeny předem na účet města, v případě bankovní záruky zde existuje závazek banky vyplatit městu na jeho písemnou výzvu peněžní prostředky odpovídající výši smluvní pokuty. Bankovní záruku lze přitom sjednat tak, že banka není nijak oprávněna zkoumat, zda je výzva města důvodná, a že banka není vůči městu oprávněna vznášet jakékoli námitky. Lze tedy shrnout, že oba tyto zajišťovací instrumenty jsou z pohledu města bezpečné.

Z pohledu investorů je jednoznačně preferována bankovní záruka. Tato forma zajištění totiž nevyžaduje složení poměrně vysoké peněžní částky na účet města již na počátku smluvního vztahu s městem jako je tomu u kauce. Z tohoto důvodu bylo složení kauce vedle kupní ceny investorem odmítnuto (viz dopis ze dne 8. 4. 2015).

Dále bylo prověřováno zapracování podmínky výhrady zpětné koupě. Z ujednání o výhradě zpětné koupě vzniká dle § 2135 NOZ kupujícímu povinnost převést na požádání věc prodávajícímu, tedy městu, za úplatu zpět. Sjednáním práva zpětné koupě by mělo město ve své moci případné opětovné nabytí prodaných pozemků v případě, kdy by byl investor co do výstavby nečinný. Je-li výhrada zpětné koupě ujednána k věci zapsané do veřejného seznamu jako právo věcné (sjednání práva jako věcného má za následek, že povinnost tomuto právu odpovídající

přechází na každého dalšího vlastníka zatížené věci), lze věc zatížit jen se souhlasem toho, pro koho je právo zpětné koupě ve veřejném seznamu zapsáno, tzn., že město Plzeň by s tímto zatížením prodaných pozemků muselo souhlasit.

Investor opět tuto podmínku prověřil u své banky, a ta sdělila, že není možné pro toto omezení dispozičního práva úvěrovat výstavbu (příloha dopisu ze dne 8. 4. 2015). Na základě této námitky byla tato podmínka při poskytování úvěru prověřena u bank, se kterými město spolupracuje. Banky se shodly, že se jedná o natolik významné znevýhodnění postavení banky, že by z největší pravděpodobnosti došlo k nemožnosti financování výstavby ze strany bankovních ústavů. Dle NOZ je stavba součástí pozemku, což při využití výhrady zpětné koupě ze strany města by znamenalo, že město nabyde vedle pozemků i stavbu a banka nebude schopná se domoci svých práv.

Společnost zaslala dne 8. 4. 2015 městu Plzeň dopis, ve kterém uvádí argumenty, které by měly být zohledněny při stanovení možných podmínek prodeje předmětných pozemků (příloha č. 1).

K možným smluvním podmínkám společnost uvádí následující:

1. Při aplikaci práva zpětné koupě navíc za 50% ceny zhodnocení je z hlediska financování investora a zejména pro financující banku zcela nepřijatelné atd., tzn., že bankovní ústav požaduje ve smluvním vztahu uvést zástavní právo (na pozemek i stavbu) v jeho prospěch.
2. Povinnost složení kauce ve výši cca 3 000 000,- Kč nepřiměřeně zvyšuje náklady investora. Společnost je ochotna jednat o smluvní pokutě ve výši 1 000 000,- Kč až 2 000 000,- Kč (*pro informaci uvádíme, že ve variantě předkládané PROP MMP je navržena bankovní záruka*).
3. Kupní cenu ve výši 7 000,- Kč/m² společnost akceptuje pouze u zastavěné plochy pozemků stavbou polyfunkčního domu, dále navrhuje cenu ve výši 500,- Kč/m², a to u pozemků dotčených komunikacemi vč. parkovacích stání a zelení, tak jak bylo původně sjednáno ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní z důvodu, že pozemky za zvýhodněnou cenu budou běžně dostupné veřejnosti pro účely přístupu do objektu, zásobování, parkování apod. (*pro informaci uvádíme, že sjednaná cena byla změněna dodatkem č. 1 ke smlouvě, a to na cenu v místě a čase obvyklou, která činí 7 000, Kč/m² bez jakéhokoliv rozlišení druhu stavby*).

Návrhy resp. připomínky žadatele byly zohledněny v materiálu předloženém k projednání KNM RMP dne 28. 4. 2015, tzn., že byla navržena cena dle ZP ve výši 9 072 000,- Kč (7 000,- Kč/m²) a cena dle návrhu žadatele ve výši 5 432 000,- Kč (tj. 7 000,- Kč/m² za zastavěnou plochu o výměře 736 m²; 500,- Kč/m² za ostatní plochu o výměře 560 m²), výhrada zpětné koupě navržena nebyla. Pro účely stanovení výše kupní ceny dle návrhu žadatele (příloha č. 3) se za zastavěnou plochu považuje plocha zastavěná nadzemní částí polyfunkčního domu, tj. 736 m². Za ostatní plochu se pak považují plochy podzemního a nadzemního parkoviště a zeleň, tj. 560 m². Pro případ zvětšení plochy zastavěné nadzemní částí polyfunkčního domu je sjednaná smluvní pokuta ve výši 6 500,- Kč/m² (rozdíl ceny obvyklé a ceny smluvní) – viz návrh usnesení.

Je-li kupní cena za prodej předmětných pozemků nižší než je cena v místě a čase obvyklá, je jejich prodejem společností poskytnuta veřejná podpora malého rozsahu tzv. de minimis.

Pro informaci uvádíme:

Ke dni 27. 4. 2015 dle kurzovního lístku Evropské centrální banky je kurz koruny vůči euru: 27,441 Kč/EUR.

Při porovnání ceny smluvní (navržené) s cenou v místě a čase obvyklou, by veřejná podpora za prodej předmětných pozemků činila celkem 3 640 000,- Kč (tj. k tomuto dni cca 132 648 EUR), tj. podpora de minimis.

Výpočet: 9 072 000 – 5 432 000 = 3 640 000 : 27,441 = 132 648,22 EUR.

Kupující před podpisem kupní smlouvy doloží čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis. V případě, že již byla obchodní společnosti Belánka real s.r.o. poskytnutá veřejná podpora v uplynulých třech letech a součtem s poskytnutou podporou malého rozsahu za prodej předmětných pozemků překročí stanovený limit 200 000 EUR, byl by prodej těchto pozemků uskutečněn až po obdržení souhlasu ze strany Evropské komise.

Poskytnutí veřejné podpory musí být řádně zdůvodněno.

Současně upozorňujeme, že během výstavby může dojít ke změně stavby a v důsledku toho může dojít k navýšení plochy zastavěné domem na úkor např. parkovacích míst, zeleně, chodníku, což bude ošetřeno v kupní smlouvě s ohledem na stanovenou kupní cenu.

KNM RMP dne 28. 4. 2015 doporučila RMP souhlasit s prodejem předmětných pozemků žadateli za kupní cenu dle návrhu žadatele (příloha č. 5).

RMP dne 30. 4. 2015 souhlasila s prodejem předmětných pozemků žadateli (příloha č. 12).

Pozemky p.č. 6544/5 a p.č. 6544/6 oba v k.ú. Plzeň nabylo město Plzeň na základě ust. § 5 zákona ČNR č. 172/1991 Sb. odstátněním Hospodářského dvora města Plzně, pozemky p.č. 6544/1, p.č. 6544/7 a p.č. 6992, vše v k.ú. Plzeň, nabylo město Plzeň na základě ust. § 5 zákona ČNR č. 172/1991 Sb. odstátněním Útvaru investic města Plzně. Pozemky jsou svěřeny do správy SVSMP.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemků p.č. 6544/5, p.č. 6544/6, p.č. 6544/7, p.č. 6992 a části pozemku p.č. 6544/1, vše v k.ú. Plzeň, za účelem výstavby stavby: „Polyfunkční dům Belánka“, společnosti Belánka real s.r.o.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené se zajištěním podkladů z katastru nemovitostí.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMP č. 532 ze dne 24. 4. 2008, č. 937 ze dne 24. 6. 2010, č. 1066 ze dne 19. 8. 2010, č. 1260 ze dne 13. 10. 2011 a č. 500 ze dne 15. 5. 2014. Usnesení ZMP č. 288 ze dne 15. 5. 2008, č. 565 ze dne 10. 11. 2011 a č. 334 ze dne 12. 6. 2014.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele nejsou ke dni zpracování tohoto materiálu evidovány závazky vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 žádost vč. připomínek žadatele

Příloha č. 2 stanoviska ORP vč. příloh

Příloha č. 3 situace

Příloha č. 4 stanovisko MO Plzeň 3

Příloha č. 5 doporučení KNM RMP

Příloha č. 6 fotodokumentace

Příloha č. 7 územní plán

Příloha č. 8 letecký snímek

Příloha č. 9 orientační turistická

Příloha č. 10 geometrický plán

Příloha č. 11 majetek města

Příloha č. 12 usnesení RMP ze dne 30. 4. 2015.

Přílohy k dispozici u předkladatele: doporučení KNM RMP, LV, výpis z OR, stavební povolení vč. rozhodnutí o jeho prodloužení, nájemní smlouva a smlouvy budoucí.