Magistrat mesta Plzne.
Doruceno: 21.08.2014
C.j.:
listy:2 prilohy:
mepzes14690217

**Magistrát města Plzně**
**Ekonomický odbor**
**k rukám ředitelky ekonomického odboru Ing. Hany Kuglerové**
**Škroupova 5**
**306 32 Plzeň**

Magistrát města Plzně
Odbor příjmů z prodejů a pronájmů
DOŠLO: 22 -08- 2014
Č. dop.
Zprac.
Ukl. zn.
Č.j.:
Příloha:

Magistrát města Plzně
Ekonomický úřad - ředitel úřadu
DOŠLO: 22 -08- 2014
Č. dop.
Zprac.
Ukl. zn.
Č.j.:
Příloha:

V Plzni dne 18. srpna 2014

Věc: **Žádost o projednání a schválení kupní smlouvy na nákup pozemků v souvislosti s realizací stavby „Polyfunkční dům Belánka".**

Vážená paní ředitelko,

dopisem ze dne 10.3.2014 jsem požádal o projednání a odsouhlasení úprav smluvní dokumentace uzavřené se Statutárním městem Plzeň týkající se realizace stavby „Polyfunkčního domu Belánka", kdy se jednalo zejména o posun termínu realizace a změnu investora z fyzické osoby na projektovou společnost Belánka real, s.r.o.

Dne 12. června 2014 schválilo Zastupitelstvo města Plzně změny smluvní dokumentace a na základě toho byl následně uzavřen dodatek č. 1 ke smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2011/005205/1. Při schvalování mnou navržených změn došlo ze strany města nad rámec těchto úprav navíc ke změně článku III. původní smlouvy o smlouvě budoucí kupní č. 2011/00205, který určoval přesné stanovení kupní ceny, tzn. za zastavěné pozemky stavbou cenu ve výši 4.633,- Kč/m2 a za pozemky dotčené komunikací, zelení parkoviště apod. cenu ve výši 500,- Kč/ m2.

Dodatkem č. 1 došlo k nahrazení tohoto konkrétního vyčíslení kupní ceny novým zněním, kdy má být kupní cena stanovena dle znaleckého posudku jako cena obvyklá v místě a čase prodeje, tj. v druhé polovině roku 2017. Tento nový způsob stanovení budoucí kupní ceny pro nás znamená značnou nejistotu při kalkulaci celkových nákladů na realizaci projektu a tím v podstatě znemožňuje provedení podrobného rozpočtu a finančního plánu.

Tak jak jsem Vás již informoval, je naším záměrem projekt částečně financovat dlouhodobým bankovním úvěrem, přičemž s naší financující bankou byla již struktura a výše potřebného financování projednána a odsouhlasena. Nový postup stanovení kupní ceny pozemků zásadně mění výchozí parametry projektu a to způsobem, který s ohledem na nejistotu při kalkulaci celkových nákladů projektu není pro naši banku a s velkou pravděpodobností pro žádný finanční ústav akceptovatelný.

Z výše uvedených důvodů si Vás dovoluji požádat o schválení možnosti odkupu předmětných pozemků, tj. k prodeji pozemků dojde před vydáním kolaudačního souhlasu a

kupní cena nám bude známa ještě před zahájením realizace projektu, tak aby s ní bylo možno kalkulovat při přípravě rozpočtu celé investiční akce.

Předem děkuji za vstřícnost a zůstávám

S přátelským pozdravem

Ing. Jan Krátký

Tel.: +420 602 282562

Belánka real, s.r.o.
Na Roudné 18
301 65 Plzeň

Magistrát města Plzně
Odbor příjmů z pohledávek a prodeje
DOŠLO: - 8 -04- 2015
Č. dop.
Zprac.
Ukl. zn.
Č.j.:
Příloha:

Magistrát města Plzně
Ekonomický úřad - ředitel úřadu
DOŠLO: - 8 -04- 2015
Č. dop.
Zprac.
Ukl. zn.
Č.j.:
Příloha:

**Magistrát města Plzně**
**Nám. Republiky 1**
**306 32 Plzeň**

**k rukám pí Heleny Matoušové, radní města Plzně**

V Plzni dne 8. dubna 2015

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

Vážená paní radní,

na základě našeho jednání ve věci si Vám dovoluji zaslat stanovisko k návrhu řešení prodeje shora cit. pozemků za účelem výstavby „Polyfunkčního domu Belánka. K věci si dovoluji uvést několik zásadních argumentů, které by měly pomoci vyřešit a následně dohodnout realizaci převodu pozemků:

1. **Právo zpětného odkupu** navíc za 50% ceny z hodnocení (vystavěná část objektu) je z hlediska financování investora a zejména pro financující banku zcela nepřijatelné, stejně tak vázání uzavření případného zajištění závazku formou zástavního práva pro peněžní ústav je pro ten rovněž neakceptovatelné, kdy je zcela obvyklé, že bankovní ústavy trvají na tom, aby zástavní právo, resp. zajištění závazku, bylo vždy na prvním místě, jinak projekty nejsou ze strany bank profinancovávány. V příloze si dovoluji zaslat emailové stanovisko možné financující banky, které koresponduje se mnou shora uvedeným tvrzením.

2. **Povinnost složení kauce** - povinnost dokončit stavbu jsem zajistil kaucí ve výši 500.000,- Kč, kterou jsem složil na účet města na základě dodatku č. 1 k SOB kupní ze dne 30.6.2014. Po cca 9 měsících po mně město požaduje v rámci prodeje pozemků navýšit kauci 6x, tj. na 2.721.000,- Kč. Mohli bychom případně jednat o vyšší smluvní pokutě, pokud nebude stavba dokončena řádně v termínu, např. 1.000.000,- Kč - 2.000.000,- Kč, ale složení kauce cca 3.000.000,- Kč nepřiměřeně zvyšuje náklady investorovi.

3. **Výše kupní ceny** - z ceny za 1m$^2$ vyplývá nekonzistence s původní metodikou stanovení ceny za m$^2$ pozemků. Respektuji navýšení kupní ceny za pozemky v období 2012-2015, které vychází z cenové mapy, z původních 4.633.000,- Kč na 7.000.000,- Kč za 1m$^2$ (navýšení ceny o 51%). Předpokládám, že město ale bude při stanovení kupní ceny vycházet z metodiky stanovení kupní ceny v SOB kupní, kdy cena za pozemky zastavěné stavbou vlastního objektu bude stanovena v ceně obvyklé ve výši 7.000,- Kč/m$^2$ a cena za ostatní pozemky dotčena komunikacemi vč. parkovacích stání a zelení ve výši 500,- Kč/m$^2$. Upozorňuji na to, že pozemky za zvýhodněnou cenu budou běžně dostupné veřejnosti pro účely přístupu do objektu, zásobování, parkování apod. V minulosti bylo dohodnuto, že k těmto pozemkům bude zřízeno věcné břemeno vjezdu i pro majitele částečně i ke zlepšení velmi tristní situace s dlouhodobým nedostatkem parkovacích míst v dané lokalitě! Navíc bude k těmto pozemkům zřízena služebnost chůze ve prospěch města.

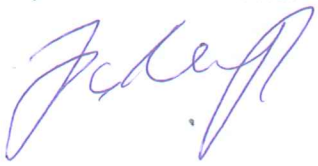
   a) Pozemky zastavěné stavbou objektu ..... 7.000.000,- Kč x 736 m2 = 5.152.000,- Kč

b) Pozemky dotčené komunikací vč. parkovacích stání a zelení .....500.000,- Kč x 560 m2 = 280.000,- Kč

c) Celkem .....1.296 m2 = 5.432.000,- Kč

V souvislosti s určovanou cenou si dovoluji požádat o zvážení dalších skutečností a to zejména to, že objekt architektonicky zapadá a vyplňuje proluku ul. Klatovská spolu s tím, že konečný uživatel objektu bude významná plzeňská firma AIMTEC a.s. a její sesterské společnosti, které do nového objektu přesunou své sídlo a kompletní kancelářské prostory. AIMTEC je moderní, dynamicky se rozvíjející skupina firem působící v oblasti vývoje a implementace informačních technologií již více než 18 let. Konsolidovaný obrat skupiny za rok 2014 činil 189.000.000,- Kč, zisk po zdanění 19.000.000,- Kč a skupina v loňském roce odvedla na dani z příjmu právnických osob 5.000.000,- Kč. V současné době AIMTEC Group zaměstnává 140 vysoce kvalifikovaných pracovníků a v horizontu 3 let očekává vytvoření dalších 50 nových pracovních míst.

Ing. Krátký
jednatel spol. Belánka real s.r.o.



Příloha:
- emailové stanovisko Expobank CZ a.s.

From: Ortmannova, Jana [mailto:jana.ortmannova@expobank.cz]
Sent: Friday, March 27, 2015 12:07 PM
To: Jan Krátký
Subject: financování výstavby nemovitosti

Vážený pane Krátký,

Dovoluji si navázat na naši společnou diskusi ohledně obecných podmínek naší banky při financování nemovitostí. Je mě velice líto, ale jsem nucena Vám sdělit následující:

V případě, kdy by naše banka měla financovat nemovitostní projekt realizovaný na pozemcích, které investor odkoupí od města Plzeň, je pro nás, bohužel, nepřijatelné, aby v příslušné smlouvě mezi naším klientem (investorem) a městem Plzeň byla stanovena podmínka zpětného odkupu, tj. aby investorovi vznikla v případě nedodržení podmínek kupní smlouvy povinnost pozemek převézt zpět na město Plzeň za cenu dle kupní smlouvy a v případě zhodnocení tohoto pozemku již realizovanou stavbou odprodat tuto stavbu městu Plzeň za 50 % její hodnoty stanovené dle znaleckého posudku.
Projekty obsahující tuto podmínku nejsou v naší bance, bohužel, financovatelné a to jak formou poskytnutí projektového financování investorovi, tak i formou poskytnutí hypotéčních úvěrů konečným vlastníkům bytových jednotek a nebytových prostor v daném objektu.

S pozdravem/ Best regards

Jana Ortmannová
Relationship manager
Regional Coverage
Corporate Banking Department
Expobank CZ a.s.
nám. Republiky 4
CZ 301 00 Plzeň
Tel.: +420 377 337 316
Fax.: +420 377 337 396
jana.ortmannova@expobank.cz<mailto:jana.ortmannova@expobank.cz>
www.expobank.cz<http://www.expobank.cz>

Právní informace: Tato zpráva je určena pouze pro osobní a důvěrné užití osobou (osobami) uvedenou (uvedenými) výše. Jestliže tuto zprávu omylem obdržíte, prosíme oznamte tuto skutečnost odesílateli a vymažte ji z Vašeho systému. Nejste-li osobou, které je tato zpráva určena, upozorňujeme Vás, že jakékoli šíření, distribuce či kopírování této zprávy je zakázáno. Účel této zprávy je pouze informativní, tato zpráva není považována za právně závaznou nabídku, právně závazné potvrzení jakékoli transakce, či za oficiální stanovisko Expobank CZ a.s. Komunikace prostřednictvím e-mailu nezaručuje naprostou bezpečnost a bezchybnost. Proto nemůžeme informace obsažené v této zprávě prohlásit za úplné anebo přesné.

Disclaimer: This message is intended only for the personal and confidential use of the designated recipient(s) named above. If you receive this in error, please notify the sender and delete it from your system. If you are not the intended recipient of this message you are hereby notified that any dissemination, distribution or copying of this message is prohibited. This communication is for information purposes only and should not be regarded as a binding offer, an official confirmation of any transaction, or as an official

statement of Expobank CZ a.s. Email transmission cannot be guaranteed to be secure or error-free. Therefore, we do not represent that this information is complete or accurate.

P Jste si jisti, že opravdu potřebujete vytisknout tuto zprávu a/nebo její přílohy? Myslete na přírodu.
Are you sure that you really need a print version of this message and / or its attachments? Consider the environment.