

NÁVRH USNESENÍ

Č.:

ze dne: 14. 5. 2015

Ve věci: 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.

Zastupitelstvo města Plzně

k návrhu Rady města Plzně

I. Bere na vědomí

1. Nájemní smlouvu č. 2008/003293/NS a smlouvu o budoucí smlouvě kupní č. 2011/005205 ze dne 5. 1. 2012 ve znění jejich pozdějších dodatků uzavřených s obchodní společností Belánka real s.r.o. za účelem výstavby stavby: „Polyfunkční dům Belánka“ na pozemcích 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.
2. Žádost obchodní společnosti Belánka real s.r.o. o 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, vč. doplnění týkajícího se zejména specifikace zastavěné plochy objektem a plochy dotčené komunikací vč. parkovacích stání a zelení a rozdělení výše kupní ceny za jeden m².

II. Schvaluje

1. Prodej:

- pozemku p.č. 6544/7, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 266 m²,
- pozemku p.č. 6992, ostatní plocha, zeleň, o výměře 154 m²
- pozemku p.č. 6544/5, ostatní plocha, zeleň, o výměře 425 m²,
- pozemku p.č. 6544/6, ostatní plocha, zeleň, o výměře 150 m²,
- nově vzniklého pozemku p.č. 6544/31, ostatní plocha ostatní komunikace, o výměře 301 m² geometricky odděleného z pozemku p.č. 6544/1, ostatní plocha ostatní komunikace, o původní výměře 56348 m²,

vše v k.ú. Plzeň, obchodní společnosti Belánka real s.r.o. (dále jen kupující), IČ 02753251, se sídlem Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň, za kupní cenu celkem 5 432 000, Kč bez DPH (tj. 7 000,- Kč/m² za plochu zastavěnou nadzemní částí polyfunkčního domu o výměře 736 m²; 500,- Kč/m² za plochu dotčenou komunikací vč. parkovacích stání a zelení o výměře 560 m²) + 21 % DPH (tj. 1 140 720,- Kč), tj. celkem 6 572 720,- Kč (viz příloha č. 3).

Kupující bude v kupní smlouvě upozorněn na čerpání veřejné podpory malého rozsahu, tzv. de minimis, ve výši 3 640 000,- Kč. Kupující před podpisem kupní smlouvy doloží čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis.

V případě, že by kupující v uplynulých třech letech obdržel veřejnou podporu, která by součtem s poskytnutou podporou malého rozsahu za prodej pozemků p.č. 6544/7, p.č. 6992, p.č. 6544/5,

p.č. 6544/6 a p.č. 6544/31, vše v k.ú. Plzeň, překročila stanovený limit 200 000 EUR, byl by jejich prodej uskutečněn až po obdržení souhlasu ze strany Evropské komise.

Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy kupujícím. Návrh na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy podá prodávající. Daň z nabytí nemovitých věcí bude zajištěna v souladu se zákonnou úpravou, tj. daň ve výši 4% uhradí město jako prodávající.

Další ujednání kupní smlouvy:

1. Součástí kupní smlouvy bude dohoda smluvních stran (statutárního města Plzeň a společnosti Belánka real s.r.o.) o ukončení smlouvy o budoucí smlouvě kupní č. 2011/005205 ze dne 5. 1. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 6. 2014, uzavřených mezi městem Plzní, jako budoucím prodávajícím, a obchodní společností Belánka real s.r.o., IČ 02753251, jako budoucím kupujícím, za účelem výstavby stavby: „Polyfunkční dům Belánka“ (dále jen Stavba) na pozemcích p.č. 6544/7 a p.č. 6992 a částech pozemků p.č. 6544/1, p.č. 6544/5 a p.č. 6544/6, vše v k.ú. Plzeň, a to dohodou ke dni uzavření smlouvy kupní.
2. Kupní smlouva bude uzavřena po vyrovnání závazků nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy č. č. 2008/003293/NS ze dne 28. 7. 2008 ve znění jejích pozdějších dodatků.
3. Kupující je povinen realizovat Stavbu dle její specifikace uvedené ve schválené projektové dokumentaci ke stavebnímu povolení ze dne 5. 11. 2012, sp. zn. SZ UMO3/20575/12, VÝST/1343/12/Gr. Smluvní strany se dohodly, že kupující je oprávněn v průběhu realizace Stavby provést dílčí změny stavby oproti specifikaci Stavby v projektové dokumentaci. Kupující však není oprávněn změnit Stavbu tak, aby došlo ke zvětšení plochy zastavěné nadzemní částí polyfunkčního domu nad výměru sjednanou v této smlouvě, tj. nad výměru 736 m². V případě porušení povinnosti dle předchozí věty je kupující povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 6 500, Kč/m² vynásobené počtem metrů čtverečních, o které se po dokončení Stavby zvýšila výměra plochy zastavěné nadzemní částí polyfunkčního domu oproti výměře 736 m². Kupující dále není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu města změnit Stavbu ve smyslu změny stavby před jejím dokončením dle § 118 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Změna Stavby před jejím dokončením“). Kupující se zavazuje případnou Změnu Stavby před jejím dokončením v dostatečném časovém předstihu předložit k odsouhlasení městu zastoupenému Technickým úřadem MMP, Škroupova 5, Plzeň. Pokud kupující provede Změnu Stavby před jejím dokončením bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, je kupující povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 100 000,- Kč splatnou do 30 ti dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
4. Kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2017 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání této Stavby, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, stanoví právní předpisy.
5. Kupující je povinen vybudovat chodník podél Stavby, tzn. podél křižovatky Borská x Klatovská, tak aby nedošlo ke kolizi se stavbou nazvanou „Rekonstrukce Borská

s křižovatkou Belánka v Plzni“, nejpozději do 31. 12. 2017. Vybudováním stavby chodníku dle předchozí věty se rozumí dokončení stavby chodníku do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podání u příslušného stavebního úřadu řádné žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání stavby chodníku, resp. podání u příslušného stavebního úřadu řádného oznámení o zahájení užívání stavby chodníku, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, stanoví právní předpisy. Případné změny stavby chodníku je povinen konzultovat s Odborem rozvoje a plánování MMP a Odborem investic MMP, Škroupova 5, Plzeň.

6. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud kupující nedodrží tento termín, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000,- Kč. Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
7. Kupující je povinen zdržet se oplocení částí pozemků p.č. 6544/5, 6544/6 a nově vzniklého pozemku p.č. 6544/31, vše v k.ú. Plzeň, umístování trvalých překážek pěším tahům, je povinen zajistit údržbu (zejména zimní), udržovat technický stav a bezpečnost na zatížených částech pozemků, zajistí volný průchod veřejnosti. Pro případ nesplnění této povinnosti sjednává se jednorázová smluvní pokuta ve výši 100 000,- Kč splatná do 30 ti dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě.
8. Prodávající má vedle smluvních pokut nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke které se smluvní pokuty vztahují. Kupující je povinen uhradit městu Plzeň sjednané smluvní pokuty bez ohledu na zavinění.
9. Kupující bere na vědomí, že na pozemcích p.č. 6544/7, p.č. 6992, 6544/5 v k.ú. Plzeň se nachází telefonní kabel, na pozemcích p.č. 6544/5 a p.č. 6544/6 v k.ú. Plzeň se nachází vedení NN, na prodávané části pozemku p.č. 6544/1 v k.ú. Plzeň se nachází telefonní kabel, optika SITMP, veřejné osvětlení a vedení NN. Kupující současně bere na vědomí, že v prodávaných pozemcích se může nacházet TI, která městu Plzni není známá. V této souvislosti nebude kupující uplatňovat na prodávajícím náhradu škody.
10. Kupující bere na vědomí, že je vázán povinnostmi z kupní smlouvy i v případě převodu pozemků na třetí osobu.
11. V případě, že kupující poruší některou ze svých povinností dle bodů 4. a 5. odstavce „Další ujednání“, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 4 464,- Kč za každý započatý den prodlení, maximálně však do výše 30 % z kupní ceny, tj. 1 629 600,- Kč splatnou do 30 ti dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě.
12. Smluvní strany se dohodly na zajištění peněžitých pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných touto smlouvou formou bankovní záruky vystavené ve prospěch prodávajícího, znějící na částku: 1 830 600,- Kč (dále jen „Bankovní záruka“). Kupující je za tímto účelem povinen předložit prodávajícímu originál záruční listiny vystavené bankou, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že předložení řádné záruční listiny prodávajícímu je podmínkou pro podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Nepředloží-li kupující prodávajícímu řádnou záruční listinu dle podmínek sjednaných v této smlouvě nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Bankovní záruka bude bezpodmínečná, neodvolatelná a vystavená na částku 1 830 600,- Kč a bude sloužit k zajištění všech pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných v této smlouvě. Účinnost bankovní záruky bude sjednána do 31. 3. 2019.

Banka bude podle záruční listiny zavázána plnit své povinnosti vůči prodávajícímu na první písemnou výzvu prodávajícího, ve které prodávající uvede, že kupující nesplnil svůj závazek uhradit smluvní pokutu sjednanou v této smlouvě. Banka nebude oprávněna zkoumat, je-li výzva prodávajícího důvodná, a nebude oprávněna uplatňovat vůči prodávajícímu jakékoli námitky.

13. Kauce ve výši 500 000,- Kč již složená budoucím kupujícím resp. kupujícím na depozitní účet města Plzně vedený u RAIFFEISEN BANK a.s., č. účtu: 1003004415/5500, VS: 29112753, dle smlouvy o smlouvě budoucí kupní bude započtena na platbu kupní ceny.
2. Zřízení služebnosti spočívající v povinnosti kupujícího (povinného ze služebnosti) a každého vlastníka pozemků p.č. 6544/5, p.č. 6544/6 a nově vzniklého pozemku p.č. 6544/31, vše v k.ú. Plzeň, strpět právo chůze v rozsahu dle geometrického plánu č. 10194-18/2015 (označeno šrafováním), který bude nedílnou součástí smlouvy. Služebnost se zřizuje ve prospěch prodávajícího bezúplatně. Služebnost je zřizována na dobu neurčitou. Po dobu výstavby oprávněný strpí omezení práva chůze vyplývající ze služebnosti způsobené právě touto výstavbou, nejpozději však do 31. 12. 2017.

III. U k l á d á

Radě města Plzně
zajistit plnění přijatého usnesení.
Termín: 31. 3. 2016

Zodpovídá: H. Matoušová
Mgr. Kylarová

Zprávu předkládá: H. Matoušová
Zprávu zpracoval dne: 30. 4. 2014

Schůze ZMP se zúčastní: Mgr. Kylarová
Obsah zprávy projednán s: Ing. Kuglerovou, MBA, ŘEÚ
Ing. Sterlym, Ř SVSMP

Zveřejněno na úřední desce: od: 28. 4. 2015 do: 14. 5. 2015
Projednáno v RMP dne: 30. 4. 2015, č. usn.: 484

členka RMP
E. Kölbllová, PROP MMP
Ing. Kobernová, PROP MMP
vedoucí PROP MMP
souhlasí:
souhlasí: