

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření smluv o smlouvách budoucích v rámci stavby Plzeň Černice – Ke Kačí louži – úprava křižovatky Štefánikova – Ke Kačí louži v k.ú. Černice, investor IRHOS spol. s r.o. a IRHOS Partner spol. s r.o.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

MAJ uzavřel v roce 2003 se společností IRHOS spol. s r.o. (dále jen Irhos, jednatel p. Stanislav Hošek) smlouvu o smlouvě budoucí darovací na darování podílu společnosti Irhos na TI podle smlouvy o sdružení ze dne 27. 11. 2000 a dodatku č. 1 ze dne 29. 7. 2002 uzavřené na stavbu předmětné TI – komunikace, chodníky, veřejné osvětlení, zeleň, vodovodní a kanalizační řady a smlouvy o smlouvách budoucích směnných s fyzickými osobami na vypořádání dotčených pozemků pro výstavbu rodinných domů v lokalitě „Na Kovářské stráni“ k.ú. Černice. TDI v lokalitě byla v roce 2013 získána do majetku města Plzně, zároveň byly uzavřeny směnné smlouvy pro vypořádání dotčených pozemků.

Z důvodu, že prozatím nebyla provedena rekonstrukce křižovatky Štefánikova – Ke Kačí louži, k jejímuž provedení se společností Irhos zavázala a jejíž provedení je podmínkou pro pokračování bytové výstavby prováděné citovanou společností v lokalitě, nebyly do konečných směnných smluv zahrnuty pozemky dotčené rekonstrukcí křižovatky. K těmto pozemkům byl uzavřen dodatek k původní smlouvě o smlouvě budoucí směnné (viz příloha č. 5) s paní Helenou Krejčí a manželi Hoškovými s tím, že budou dodrženy finanční podmínky původní smlouvy o smlouvě budoucí směnné, tj. za rozdíl ve výměrách směňovaných pozemků bude stanoven doplatek ve výši Kč 40,-/m².

Usnesením ZMP č. 362/2012 (viz příloha č. 6) byl schválen záměr uzavřít budoucí smluvní vztahy za účelem vypořádání rekonstrukce křižovatky Štefánikova – Ke Kačí louži.

V současné době je vydané územní rozhodnutí č. 5711 ze dne 21. 10. 2014 pro stavebníka IRHOS spol. s r.o. pro stavbu rekonstrukce křižovatky Štefánikova – Ke Kačí louži, je uzavřena nájemní smlouva na dotčené městské pozemky a společnost Irhos (viz příloha č. 7) požádala o uzavření smluv budoucích pro vypořádání této stavby, tj. převod komunikací a sadových úprav vybudovaných v rámci rekonstrukce křižovatky a směna pozemků tak, aby se město stalo vlastníkem pozemků pod komunikacemi a fyzické osoby vlastníkem pozemků souvisejících s bytovou výstavbou v lokalitě. Pro kompletní vypořádání celé lokality Irhos dále požádal o uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní na kanalizační stoku DN 250 dle stavebního povolení č.j. stav/551/98 a veřejné osvětlení dle stavebního povolení č.j. ÚMO8/0965/10 vydaného pro stavebníka IRHOS Partner spol. s r.o. (jednatel p. Stanislav Hošek, dále jen Irhos Partner).

Budou uzavřeny:

- Smlouvy o smlouvě budoucí kupní na komunikace, veřejné osvětlení a kanalizační stoku v rozsahu viz příloha č. 10; v rámci předchozích dohod bude kupní cena za veškerou TDI stanovena ve smluvní výši Kč 1000,-; otázka DPH bude řešena při uzavření konečné smlouvy.
- Dodatek č. 2 ke smlouvě o smlouvě budoucí směnné č. 2011/004087 ze dne 15. 8. 2003 zpřesňující po vydání územního rozhodnutí rozsah pozemků do směny (rozsah směny je patrný z přílohy č. 11); celková výměra zcizovaných pozemků bude činit cca 756 m², město získá pozemek o výměře cca 28 m²; rozdíl ve výměrách směňovaných pozemků bude činit cca 731 m²; doplatek ve prospěch města bude činit cca Kč 29 240,-, tj. Kč 40,-/m²; otázka DPH bude řešena při uzavření konečné smlouvy.
- Smlouva o smlouvě budoucí o zřízení služebnosti umístění stávajícího vodovodního řádu DN 200, nové kanalizační stoky DN 250, veřejného osvětlení a trakčního stožáru

ve prospěch města Plzně v pozemcích, které nebudou v majetku města Plzně; služebnost bude zřízena bezúplatně; rozsah služebností je patrný z přílohy č. 12.

Zcizované městské pozemky v k.ú. Černice:

parc.č. 1810/13 o výměře 11 m², ostatní plocha, jiná plocha,

parc.č. 1810/10 o výměře 5 m², ostatní plocha, jiná plocha,

parc.č. 1810/9 o výměře 30 m², ostatní plocha, jiná plocha,

část pozemku parc.č. 268/4 o výměře cca 42 m², ostatní plocha, jiná plocha,

část pozemku parc.č. 1810/1 o výměře cca 156 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

část pozemku parc.č. 1810/6 o výměře cca 55 m², ostatní plocha, jiná plocha,

část pozemku parc.č. 1810/5 o výměře cca 457 m², ostatní plocha, jiná plocha,

Dle územního plánu jsou pozemky v plochách určených pro bydlení čisté. Pozemky jsou svěřené do správy SVSMP.

Nabývací tituly k městským pozemkům jsou založeny ve spise MAJ MMP.

Podrobný rozsah smluv budoucích je patrný z návrhu usnesení.

Stanovisko ORP MMP k uzavření smluv budoucích je kladné (viz příloha č. 8).

Usnesením ZMO 8 č. 37/14 ze dne 1. 12. 2014 bylo odsouhlaseno uzavření smluv o smlouvách budoucích. (viz příloha č. 9).

KNM na svém jednání dne 19. 5. 2015 doporučila uzavřít výše uvedené smlouvy (viz příloha č. 15).

RMP na svém jednání dne 4. 6. 2015 přijala usnesení, kterým souhlasí s uzavřením smluv dle návrhu usnesení (viz příloha č. 16).

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavřít smlouvy o smlouvách budoucích v předmětné lokalitě.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Uzavření smluv o smlouvách budoucích žádné finanční nároky nepřináší.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

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

Usnesení ZMP č. 362/2012, usnesení ZMO 8 č. 37/2014, usnesení RMP ze dne 4. 6. 2015.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U investora Irhos a Irhos Partner a vlastníků pozemků nejsou ke dni 1. 6. 2015 evidovány žádné pohledávky po lhůtě splatnosti.

10. Přílohy

- Příloha č. 1 – podmínky SOSB dle bodu II.1. návrhu usnesení,
- příloha č. 2 – podmínky SOSB dle bodu II.2. návrhu usnesení,
- příloha č. 3 - podmínky a ustanovení dodatku dle bodu II.3 návrhu usnesení,
- příloha č. 4 - podmínky a ustanovení SOSB dle bodu II.4. návrhu usnesení,
- příloha č. 5 – dodatek č. 1 ke SOSB směnné č. 2011/004087,
- příloha č. 6 – usnesení ZMP č. 362/2012,
- příloha č. 7 – žádost,
- příloha č. 8 – stanovisko ORP MMP,
- příloha č. 9 – usnesení ZMO Plzeň 8 č. 37/14,
- příloha č. 10 – rozsah přebírané TDI,
- příloha č. 11 – rozsah směny,
- příloha č. 12 – rozsah služebností,
- příloha č. 13 – fotodokumentace,
- příloha č. 14 - mapy – modrá mapa, letecký snímek, územní plán
- příloha č. 15 – doporučení KNM ze dne 19. 5. 2015
- příloha č. 16 – usnesení RMP ze dne 4. 6. 2015.