

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření smluv budoucích kupních na převod TDI a pozemků pod TDI v souvislosti s výstavbou „Nová Valcha – 3. fáze“ v k.ú. Valcha a uzavření Dohody o společném postupu 3. – 4. fáze a zbývajících fází výstavby „Nová Valcha“ mezi městem Plzní a společnostmi Valcha Property Development a.s. a Druhá Valcha Development a.s. Zrušení Dohody o společném postupu II., III. a IV. etapy a zbývajících fází I. etapy výstavby v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“ č. 2012/003020 ze dne 14. 8. 2012 (včetně dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2013) uzavřené mezi městem Plzní a společností Valcha Property Development a.s.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost Valcha Property Development a.s. (dále jen VPD a.s.) na základě vydaného územního rozhodnutí č. 5744 vedeného pod č.j.: MMP/266522/14 ze dne 17. 12. 2014 požádala MAJ MMP o uzavření smlouvy budoucí kupní na převod TDI do majetku města Plzně, která má být vybudována v rámci výstavby „Nová Valcha - 3. fáze“. Výše uvedená TDI bude vybudována na pozemcích ve vlastnictví společnosti Druhá Valcha Development a.s. (dále jen DVD a.s.). Tato společnost požádala MAJ MMP o uzavření smlouvy budoucí kupní na převod pozemků (zasazených nově vybudovanou TDI) do majetku města Plzně.

Dále společnosti VPD a.s. a DVD a.s. požádaly o změny v Dohodě o společném postupu II., III. a IV. etapy a zbývajících fází I. etapy výstavby v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“, která byla uzavřena mezi městem Plzní a společností VPD a.s. v roce 2012, resp. o uzavření dodatku č. 2 k této Dohodě, kde bude řešeno následující:

- Změna původního názvu lokality „Obytná zóna Valcha“ na nový název „Nová Valcha“ – platný od 2. fáze.
- Změna podmínky v čl. II, 2. odst., tak aby smlouvy budoucí kupní na další fáze výstavby mohly být s městem Plzeň uzavírány dříve, než bude uzavřena kupní smlouva na předchozí fázi, tzn. nejpozději do uzavření kupní smlouvy na předchozí fázi a nikoliv souběžně.

Souběžné uzavření smlouvy konečné na předešlou fázi a smlouvy budoucí na další fázi bylo dohodnuto, aby v dané lokalitě nedocházelo k velké rozestavěnosti a společnost VPD a.s., která má výstavbu plánovanou i na velké ploše městského pozemku p.č. 2429/1, k.ú. Valcha, plynule ukončovala výstavbu v dané velmi rozsáhlé lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“.

- Jako další smluvní strana bude doplněna společnost Druhá Valcha Development a.s., která vlastní pozemky dotčené stavbou „Nová Valcha - 3. fáze“, kde je stavebník společnost Valcha Property Development a.s. Od 4. fáze výstavby „Nová Valcha“ bude Druhá Valcha Development a.s. zároveň i stavebníkem.

Důvody vedoucí k těmto výše uvedeným změnám jsou blíže popsány v žádostech společností VPD a.s. a DVD a.s. (příloha č. 2).

V původní Dohodě o společném postupu II., III. a IV. etapy a zbývajících fází I. etapy výstavby v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“ (stavba byla dělena na etapy a tyto pak ještě na fáze) byla smluvní kupní cena vázána na čtyři etapy výstavby, které však investor nyní zrušil a přerozdělil výstavbu pouze na fáze. Prozatím má část území rozdělenou do 4 konkrétních fází. Pro zbývající území určené pro výstavbu „Nová Valcha“ zatím nemají společnosti VPD a.s.

a DVD a.s. konkrétní rozdělení, takže v současné době není známo, kolik fází bude celá výstavba obsahovat.

Vzhledem k výše uvedené změně je třeba změnit i ujednání o výši smluvní kupní ceny za nově vybudovanou TDI ve vazbě na 4 fáze a zbývající fáze výstavby „Nová Valcha“.

Původně bylo dohodnuto, že:

- TDI bude převedena do majetku města Plzně za symbolickou smluvní kupní cenu 1% z pořizovací ceny s tím, že celková částka bude činit nejvýše 1 000 000,- Kč/etapu; v případě, že by byla tato částka vyčerpána, bude zbývající TDI, tj. TDI vybudovaná v rámci dalších fází výstavby, převedena do majetku města Plzně za symbolickou smluvní kupní cenu 10 000,- Kč/fázi.

Aby částka za převod TDI do majetku města Plzně byla v souladu s původním ujednáním z Dohody o společném postupu II., III. a IV. etapy a zbývajících fází I. etapy výstavby v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“, je třeba upravit ujednání v Dohodě o společném postupu 3. – 4. fáze a zbývajících fází výstavby „Nová Valcha“ takto:

- TDI bude převedena do majetku města Plzně za symbolickou smluvní kupní cenu 1% z pořizovací ceny s tím, že celková částka bude činit nejvýše 4 000 000,- Kč/za celou výstavbu „Nová Valcha“; v případě, že by byla tato částka vyčerpána, bude zbývající TDI, tj. TDI vybudovaná v rámci dalších fází výstavby „Nová Valcha“, převedena do majetku města Plzně za symbolickou smluvní kupní cenu 10 000,- Kč/fázi.

Vzhledem k rozsahu a podstatě výše uvedených změn a také skutečnosti, že již byl v roce 2013 uzavřen Dodatek č. 1 k této Dohodě o společném postupu II., III. a IV. etapy a zbývajících fází I. etapy výstavby v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“, bude v případě, že budou tyto změny schváleny orgány města Plzně, uzavřena nová Dohoda o společném postupu 3. – 4. fáze a zbývajících fází výstavby „Nová Valcha“, ve které budou zapracovány změny z Dodatku č. 1 a také i výše uvedené změny. Původní Dohoda o společném postupu II., III. a IV. etapy a zbývajících fází I. etapy výstavby v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“ bude souběžně ukončena dohodou.

Jedná se tedy o tyto níže uvedené smluvní vztahy:

A. SOSB kupní na převod částí pozemků v k.ú. Valcha zasažených stavbami nově vybudované TDI do majetku města Plzně mezi městem Plzní jako kupujícím a společností Druhá Valcha Development a.s. se sídlem Praha 5, Na Vidouli 1/1, IČO 02455871 jako prodávajícím, a to:

- pozemek p.č. 2429/281 o výměře 309 m², ostatní plocha, zeleň,
- pozemek p.č. 2429/282 o výměře 29 m², ostatní plocha, zeleň,
- pozemek p.č. 2429/283 o výměře 1207 m², ostatní plocha, ostatní komunikace.

Celková výměra převáděných pozemků bude činit 1545 m².

Výše uvedené pozemky budou převedeny do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 40,- Kč/m². Celková smluvní kupní cena bude činit 61 800 Kč.

B. SOSB kupní na převod TDI do majetku města Plzně mezi městem Plzní jako budoucím kupujícím a společností Valcha Property Development a.s. se sídlem Praha 5, Na Vidouli 1/1, IČO 27926931 jako budoucím prodávajícím, a to staveb:

- komunikace, veřejná parkovací stání, obratiště, zpevněná plocha pro nádoby na tříděný odpad na pozemcích p.č. 2429/1 a p.č. 2429/283, oba v k.ú. Valcha,

- veřejné osvětlení na pozemcích p.č. 2429/60 a p.č. 2429/283, oba v k.ú. Valcha,
- sadové úpravy na pozemcích p.č. 2429/281, p.č. 2429/282 a p.č.2429/283, vše v k.ú. Valcha,
- kanalizace splašková, kanalizace dešťová včetně uličních vpustí na pozemcích p.č. 2429/60 a p.č. 2429/283, oba v k.ú. Valcha.

Výše uvedená TDI bude převedena do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 1% z pořizovací ceny s tím, že celková částka bude činit nejvýše 4 000 000,- Kč/za celou výstavbu v lokalitě „Nová Valcha“; v případě, že by byla tato částka vyčerpána ještě před dokončením výstavby v této lokalitě, bude zbývající TDI, tj. TDI vybudovaná v rámci dalších fází výstavby, převedena do majetku města Plzně za symbolickou smluvní kupní cenu 10 000 Kč/fázi.

Podmínky SOSB jsou přílohou č. 1 tohoto materiálu.

C. Uzavření dohody o zrušení Dohody o společném postupu II., III. a IV. etapy a zbývajících fází I. etapy výstavby v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“ č. 2012/003020 ze dne 14. 8. 2012, a jejího dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2013, kdy předmětem dohody je ujednání mezi městem Plzní a VPD a.s. o společném postupu v II., III. a IV. etapy a zbývajících fází I. etapy výstavby na pozemcích v k.ú. Valcha, lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“.

D. Uzavření Dohody o společném postupu 3. – 4. fáze a zbývajících fází výstavby „Nová Valcha“ mezi městem Plzní a společnostmi Valcha Property Development a.s., se sídlem Praha 5, Na Vidouli 1/1, IČO 27926931 a Druhá Valcha Development a.s. se sídlem Praha 5, Na Vidouli 1/1, IČO 02455871, z důvodu doplnění dalšího smluvního partnera a změny smluvních ujednání dle požadavku výše uvedených společností nahrazující původní Dohodu o společném postupu II., III. a IV. etapy a zbývajících fází I. etapy výstavby v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“ č. 2012/003020 ze dne 14. 8. 2012.

Oproti textu původní dohody, která bude nyní zrušena, se mění následující:

Doplňuje se další smluvní strana.

„Druhá Valcha Development a.s. se sídlem Praha 5, Na Vidouli 1/1, IČO 02455871.“

Mění se předmět dohody.

Původní text: „Předmětem této dohody je ujednání mezi městem Plzní a společností VPD a.s. ve věci vypořádání dalších etap výstavby (resp. jednotlivých fází, na které budou další etapy rozděleny) a zbývajících fází I. etapy výstavby, v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“, když smluvní strany se dohodly na následujícím:“ *se nahradí textem* „Předmětem této dohody je ujednání mezi městem Plzní a společnostmi VPD a.s. a DVD a.s. ve věci vypořádání dalších fází výstavby, v lokalitě „Nová Valcha“, když smluvní strany se dohodly na následujícím:“

Původní text „Vybudovaná TDI bude převáděna do majetku města Plzně po jednotlivých fázích, a to po dokončení výstavby a vydání posledního kolaudačního souhlasu na předmětnou fázi. Společnost VPD a.s. nebo společnost DVD a.s. souběžně požádá Odbor nabývání majetku MMP, popř. příslušný útvar (odbor) MMP, i o uzavření smlouvy budoucí na převod TDI vybudované v další fázi výstavby. K uzavření těchto smluv musí být vydána souhlasná stanoviska Odboru rozvoje a plánování MMP, Odboru správy infrastruktury MMP a příspěvkové organizace Správy veřejného statku města Plzně, popř. příslušných útvarů (odborů) MMP, a to jak k převodu již vybudované TDI, tak i k uzavření smlouvy budoucí na převod TDI v následující fázi. Konečná kupní smlouva na již vybudovanou TDI a smlouva o smlouvě budoucí kupní na TDI budovanou v následné fázi budou podepsány souběžně.“ *se nahradí textem* „Vybudovaná veřejná technicko

– dopravní infrastruktura (komunikace a její součásti, veřejné osvětlení, vodovodní řady, splašková a dešťová kanalizace) dále jen „TDI“ bude převáděna do majetku města Plzně po jednotlivých fázích, a to formou kupní smlouvy, vždy po dokončení výstavby TDI a vydání posledního kolaudačního souhlasu na TDI v předmětné fázi. O uzavření smlouvy budoucí na převod TDI vybudované v další fázi výstavby mohou společnosti VPD a.s. a DVD a.s. požádat Odbor nabývání majetku MMP, popř. příslušný útvar (odbor) MMP po nabytí právní moci územního rozhodnutí příslušné fáze a tyto smlouvy budoucí mohou být s městem Plzní uzavřeny dříve, než bude uzavřena smlouva kupní na převod TDI do majetku města Plzně, vybudované v předcházející fázi výstavby. K uzavření každé smlouvy musí být vždy vydáno souhlasné stanovisko Odboru rozvoje a plánování MMP, Odboru správy infrastruktury MMP a příspěvkové organizace Správy veřejného statku města Plzně, popř. příslušných útvarů (odborů) MMP.

Původní text „TDI bude převedena do majetku města Plzně za symbolickou smluvní kupní cenu 1% z pořizovací ceny s tím, že celková částka bude činit nejvýše 1 000 000,- Kč/etapa; v případě, že by byla tato částka vyčerpána, bude zbývající TDI, tj. TDI vybudovaná v rámci dalších fází výstavby, převedena do majetku města Plzně za symbolickou smluvní kupní částku 10 000,- Kč/fázi.“ se nahrazuje novým textem „TDI bude převedena do majetku města Plzně za symbolickou smluvní kupní cenu 1% z pořizovací ceny s tím, že celková částka bude činit nejvýše 4 000 000,- Kč/za celou výstavbu Nová Valcha; v případě, že by byla tato částka vyčerpána, bude zbývající TDI, tj. TDI vybudovaná v rámci dalších fází výstavby „Nová Valcha“, převedena do majetku města Plzně za symbolickou smluvní kupní cenu 10 000,- Kč/fázi.“

Původní text „Okružní křižovatka Dobřanská – Sulkovská na silnici III/18043 bude dokončena nejpozději do 31. prosince 2019.“ se nahrazuje novým textem „Společnosti VPD a.s. a DVD a.s. se zavazují vybudovat okružní křižovatku Dobřanská – Sulkovská na silnici III/18043 v rámci výstavby v lokalitě „Nová Valcha“ a nejpozději do 31. prosince 2019 doložit na MAJ MMP kolaudační souhlas, resp. bude doložen doklad o zahájení užívání této stavby dle § 120 zákona č. 183/2006 Sb.“

Dále dochází v textu ke změně výměry pozemku p.č. 2429/1, k.ú. Valcha – původní výměra je nyní 105 981 m².

Ostatní ujednání zůstanou beze změny.

Stanoviska TÚ (*příloha č. 3*) k výše uvedeným smluvním vztahům jsou kladná.

KNM RMP dne 19. 5. 2015 doporučila (viz příloha č. 9) a RMP dne 4. 6. 2015 souhlasila s uzavřením navrhovaných smluvních vztahů (viz příloha č. 10).

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření smluv budoucích na převod nově vybudované TDI a pozemků pod TDI do majetku města Plzně v souvislosti s výstavbou „Nová Valcha – 3. fáze“ a uzavření Dohody o společném postupu 3. – 4. fáze a zbývajících fází výstavby „Nová Valcha“ mezi městem Plzní, společnostmi VPD a.s. a DVD a.s.

Zrušení Dohody o společném postupu II., III. a IV. etapy a zbývajících fází I. etapy výstavby v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“ č. 2012/003020 ze dne 14. 8. 2012 (včetně dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2013) uzavřené mezi městem Plzní a VPD a.s.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

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

Usnesení RMP č. 812 ze dne 31. 5. 2012.

Usnesení ZMP č. 366 ze dne 21. 6. 2012.

Usnesení RMP č. 688 ze dne 27. 6. 2013 – Dodatek č. 1.

Usnesení ZMP č. 469 ze dne 10. 10. 2013 – Dodatek č. 1.

Usnesení RMP č. 672 ze dne 4. 6. 2015.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

K dispozici u předkladatele.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - Podmínky a ustanovení SOSB k převodu TDI.

Příloha č. 2 - žádosti spol. VPD a.s.

Příloha č. 3 - stanoviska ORP MMP + situace.

Příloha č. 4 - usnesení RMP č. 812 ze dne 31. 5. 2012, č. 688 ze dne 27. 6. 2013.

Příloha č. 5 - usnesení ZMP č. 366 ze dne 21. 6. 2012, č. 469 ze dne 10. 10. 2013.

Příloha č. 6 - mapy (mapa města s vyznačením pozemků, územní plán, letecký snímek, plán města).

Příloha č. 7 - situace se zákresem staré etapizace výstavby.

Příloha č. 8 - situace se zákresem nového fázování výstavby a rozsahu celé výstavby.

Příloha č. 9 - doporučení KNM RMP ze dne 19. 5. 2015.

Příloha č. 10 – usnesení RMP ze dne 4. 6. 2015.