

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Konečné vypořádání pozemků p.č. 2201/39, p.č. 2201/51, p.č. 2201/52 a p.č. 2201/53, vše v k.ú. Bolevec, formou prodeje.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost DEVELOPPILS s.r.o., (příloha č. 1), IČ 279 73 221, se sídlem Plzeň, Sluneční 27/984, PSČ 312 00, žádá, v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní č. 2007/005635 ze dne 30. 10. 2007 ve znění dodatků 1 a 2 o prodej níže uvedených pozemků v k.ú. Bolevec za účelem majetkoprávního vypořádání poslední, tj. III. etapy výstavby – stavby bytového domu „C“, v rámci staveb: „Výstavba bytových domů Bolevec – U Velkého rybníka“.

Jedná se o pozemky v k.ú. Bolevec:

- p.č. 2201/39, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 381 m², pod bytovým domem: Bolevec, č.p. 2255, s bytovými jednotkami ve spoluvlastnictví společnosti a třetích osob (LV 16481),
- p.č. 2201/51, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 90 m², pod příjezdovou komunikací a chodníkem,
- p.č. 2201/52, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 6 m², na kterém bude umístěné kontejnerové stání,
- p.č. 2201/53, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 30 m², pod okapovým chodníkem.

Předmětné pozemky se nachází v Plzni, v Městském obvodu Plzeň 1, v těsné blízkosti křižovatky komunikací K Prokopávce a U Velkého rybníka, dle územního plánu města Plzně jsou součástí ploch určených pro bydlení čisté – návrh.

Dle výše uvedené smlouvy o budoucí smlouvě kupní byla společnost DEVELOPPILS s.r.o. povinna nejdéle do 30. 6. 2014 dokončit stavbu bytového domu „C“ do stavu způsobilého jejího užívání a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této stavby. Žádost byla příslušnému stavebnímu úřadu doručena dne 5. 5. 2014.

Dne 27. 6. 2014 vydal ÚMO Plzeň 1, odbor investiční a stavebně správní, kolaudační souhlas s užíváním stavby: Bytový dům „C“, ul. U Velkého rybníka v Plzni – Bolevci, včetně připojení na veřejné osvětlení a komunikaci ul. U Velkého rybníka v Plzni – Bolevci, č.j. UMOP1/14509/14, Sp.zn.: SZ UMO1/14253/14/ReSc.

Podmínka smlouvy o budoucí smlouvě kupní byla splněna.

Pro informaci uvádíme, že výstavba bytových domů Bolevec – U Velkého rybníka vč. TDI byla rozřazována do III. etap (příloha č. 2), přičemž:

v I. etapě byla realizovaná výstavba bytových domů „A“ a „F“
ve II. etapě byla realizovaná výstavba bytových domů „B“ a „E“
a ve III. etapě byla realizovaná výstavba bytových domů „C“ a „D“.

Výstavbu bytových domů A, B, C realizovala společnost DEVELOPPILS s.r.o., výstavbu bytových domů F, E, D společnost Kvatro stav s.r.o.

Společnost Kvatro stav s.r.o. má s městem Plzní uzavřenou smlouvu o budoucí smlouvě směnné č. 2009/003197 na směnu pozemků pod bytovými domy s pozemky dotčenými TDI. Obě společnosti mají dále s městem uzavřenou smlouvu o budoucí smlouvě kupní č. 2009/003196 na převod TDI do majetku města Plzně. Majetkoprávní vypořádání v rámci těchto smluv řeší MAJ MMP.

S ohledem na skutečnost, že dokončením výstavby bytových domů by mělo dojít nejen k majetkoprávnímu vypořádání pozemků pod stavbami bytových domů „C“ a „D“, ale i k převodu nově vybudované TDI do majetku města Plzně, bylo požádáno o stanovisko ORP MMP, v souladu s výše uvedenými smlouvami.

ORP MMP souhlasí (příloha č. 3), mimo jiné, s uzavřením konečné kupní smlouvy na prodej pozemku p.č. 2201/39, p.č. 2201/51, p.č. 2201/52 a p.č. 2201853, vše v k.ú. Bolevec.

Na pozemcích, mimo jiné, p.č. 2201/51 a p.č. 2201/52 v k.ú. Bolevec se nachází dešťová kanalizace DN 250, která nepodléhá zákonu č. 274/2001 Sb. (zákon o vodovodech a kanalizacích) a je předmětem převodu do majetku města Plzně (řeší MAJ MMP). Tato síť musí zůstat veřejně přístupná, tzn., že ani v budoucnu nesmí v zájmovém území dojít k instalaci zařízení (závory na čipovou kartu, vrat s dálkovým ovládním atd.) znemožňující volný příjezd k předmětné dešťové kanalizaci. V rámci převodu TDI v předmětné lokalitě je nutné na tuto dešťovou kanalizaci uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti (viz geometrický plán č. 3831-58/2015 – příloha č. 8). Uvedené podmínky požaduje ORP MMP začlenit do smluvního vztahu.

ORP MMP dále uvádí, že v dané lokalitě se nachází trafostanice v majetku ČEZ Distribuce, a.s., na městském pozemku p.č. 2201/36, přičemž na pozemcích p.č. 2201/47 a p.č. 2201/48, vše v k.ú. Bolevec, se nachází okapové chodníky. Předmětné pozemky by měly být majetkově dořešeny s vlastníkem trafostanice – po ocenění pozemků budou tyto nabídnuty ke koupi vlastníkovi trafostanice. Případný prodej daných pozemků bude následně řešen v samostatném materiálu.

Kupní cena bude dle smlouvy o budoucí smlouvě kupní činit:

- 1) za pozemek p.č. 2201/39: 1 432,45 Kč/m², tj. celkem 545 763,- Kč bez DPH + 21 % DPH (tj. 114 610,- Kč), tj. celkem 660 373,- Kč,
- 2) za pozemek p.č. 2201/51: 480,- Kč/m², tj. celkem 43 200,- Kč bez DPH + 21 % DPH (tj. 9 072,- Kč), tj. celkem 52 272,- Kč,
- 3) za pozemek p.č. 2201/52: 429,74 Kč/m², tj. celkem 2 578,- Kč bez DPH + 21 % DPH (tj. 541,- Kč), tj. celkem 3 119,- Kč,
- 4) za pozemek p.č. 2201/53: 1 432,45 Kč/m², tj. celkem 42 974,- Kč bez DPH + 21 % DPH (tj. 9 025,- Kč), tj. celkem 51 999,- Kč.

Celková výměra pozemků činí 507 m², celková kupní cena činí 634 515,- Kč bez DPH + 21 % DPH (tj. 133 248,- Kč), tj. celkem 767 763,- Kč.

S ohledem na skutečnost, že:

- bytový dům s bytovými jednotkami se nestal součástí pozemku,
- je ve spoluvlastnictví společnosti a třetích osob, tj. předkupníků ke koupi,
- ke dni účinnosti nového občanského zákoníku, tj. od 1. 1. 2014, má vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, předkupní právo ke stavbě a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku,

bude pozemek p.č. 2201/39 v k.ú. Bolevec nabídnut ke koupi předkupníkům tzn., že prodej pozemku je předložen ke schválení společnosti, tj. koupěchtivému a zároveň předkupníkovi, s tím, že uplatní-li zbývající předkupníci (tj. vlastníci bytových jednotek) své zákonné předkupní právo k pozemku v zákonné lhůtě, bude kupní smlouva uzavřena s předkupníky.

Prodej pozemků souvisejících je předložen ke schválení výše uvedené společnosti.

Ocenění pozemků na cenu v místě a čase obvyklou dle znaleckého posudku platného pro rok 2015 provedl soudní znalec pan Šimice:

pozemky	výměra	Kč/m ²	celkem Kč
p.č. 2201/39	381 m ²	2 800,-	1 066 800,-
p.č. 2201/51	90 m ²	1 800,-	162 000,-
p.č. 2201/52	6 m ²	1 800,-	10 800,-
p.č. 2201/53	36 m ²	1 800,-	54 000,-
celkem	507 m ²		1 293 600,-

Na předmětných pozemcích jsou vybudované stavby a technická infrastruktura, jejich doba pořízení v době schvalovacího procesu je kratší 5 let. Z pohledu zákona o DPH č. 235/2004 Sb., v platném znění, je nutné ke kupní ceně připočítat DPH v zákonné výši, tj. 21 %.

Prodejem pozemků obchodní společnosti DEVELOPPILS s.r.o. za cenu smluvní, tj. nižší než je cena v místě a čase obvyklá, bude společnosti poskytnuta veřejná podpora malého rozsahu tzv. de minimis.

Pro informaci uvádíme:

Ke dni 22. 5. 2015 dle kurzovního lístku Evropské centrální banky je kurz koruny vůči euru: 27,395 Kč/EUR.

Při porovnání ceny smluvní s cenou v místě a čase obvyklou bude veřejná podpora za prodej předmětných pozemků poskytnutá společnosti činit celkem 659 085,- Kč (tj. k tomuto dni cca 24 059 EUR), tj. podpora de minimis.

Výpočet: 1 293 600 – 634 515 = 659 085 : 27,395 = 24 058,587 EUR.

Kupující před podpisem kupní smlouvy doloží čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis. V případě, že již byla obchodní společnosti DEVELOPPILS 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.

Pro informaci uvádíme, že ke dni 22. 11. 2012 byla společnosti DEVELOPPILS s.r.o. poskytnuta veřejná podpora v celkové výši 32 556,600 EUR.

S ohledem na skutečnost, že prodej předmětných pozemků se realizuje v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní, materiál v dané věci byl předložen přímo k projednání RMP tzn., že nebyl předložen k projednání KNM RMP.

RMP usnesením č. 668 dne 4. 6. 2015 souhlasila s prodejem předmětných pozemků žadateli (příloha č. 10).

Pozemky p p.č. 2201/39, p.č. 2201/51, p.č. 2201/52 a p.č. 2201853, vše v k.ú. Bolevec, přešly do majetku města Plzně na základě ustanovení § 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., svěřeny jsou do správy SVSMP.

3. Předpokládaný cílový stav

Konečné vypořádání pozemků p.č. 2201/39, p.č. 2201/51, p.č. 2201/52 a p.č. 2201/53, vše v k.ú. Bolevec, formou prodeje.

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. 1033 ze dne 6. 9. 2007, č. 856 ze dne 16. 6. 2011 a č. 816 ze dne 31. 5. 2012.
Usnesení ZMP č. 440 ze dne 6. 9. 2007, č. 351 ze dne 16. 6. 2011 a č. 369 ze dne 21. 6. 2012.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

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

10. Přílohy

- Příloha č. 1 žádost
- Příloha č. 2 situace
- Příloha č. 3 stanovisko ORP MMP
- Příloha č. 4 fotodokumentace
- Příloha č. 5 územní plán
- Příloha č. 6 letecký snímek
- Příloha č. 7 orientační a turistická
- Příloha č. 8 geometrický plán – vyznačení služebnosti
- Příloha č. 9 majetek města
- Příloha č. 10 usnesení RMP č. 668/2015.

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, znalecký posudek, smlouva o budoucí smlouvě kupní ve znění dodatků, kolaudační souhlas.