

UBM Plzeň – Hamburk s. r. o.

Magistrát města Plzně.

Doručeno: 04.03.2014

C.j.:

listy:2 prilohy:1



mepzes14549192

Magistrát města Plzně
Ekonomický úřad - ředitel úřadu

DOŠLO: 5.03.2014

Č. dop.

Zprac.

REZ

Úkl. zn.

V.P.

15

Magistrát města Plzně

Ekonomický úřad

Škroupova 5

301 00 Plzeň

k rukám Ing. Hany Kuglerové

Váše značka

Naše značka

28825/14

Vyřizuje

Ing. Kulhánková

V Praze dne

27. února 2014

Věc

Žádost o odškoupení pronajatých pozemků

Vážená paní inženýrko,

po úspěšném dokončení výstavby hotelového a konferenčního centra Hotel Angelo a malé administrativní budovy v Nádražní ulici je naše společnost nadále ve smluvním vztahu se Statutárním městem Plzeň, jehož předmětem je

1. nájem souboru pozemků na základě Nájemní smlouvy č. 2010/000625/NS ze dne 31.3.2010 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 14.12.2011 a
2. závazek k budoucímu prodeji a koupě pozemku zastavěného budoucí stavbou polyfunkčních objektů SO3 a SO4 založený Smlouvou o smlouvě budoucí kupní č. 2010/001292 ze dne 23.4.2010 ve znění Dodatku č. 1 ze dne 22.12.2011 (dále jen **Smlouva o smlouvě budoucí**).

Výstavba předmětného polyfunkčního objektu je na straně naší společnosti připravena do fáze, která umožňuje její faktickou realizaci, již od vydání stavebního povolení. K zahájení výstavby naše společnost dosud nepřikročila z důvodů, které jsou Statutárnímu městu Plzeň již z minulosti dobře známy, a které spočívaly v dramatické změně situace na nemovitostním trhu, která znamenala po určité období téměř faktickou neprodejnost developerských projektů této kategorie a námi projektovaného standardu na území města Plzeň.

Již několik měsíců se v očekávání změn právní úpravy účinné od roku 2014 snaží naše společnost zajistit podmínky pro financování stavby předmětného polyfunkčního objektu u bankovních partnerů obvykle financujících developerské aktivity skupiny společností, do níž naše společnost náleží. Jedná se v tomto případě o rakouské bankovní ústavy. I v souvislosti se změnou právní úpravy (současně nejenom z tohoto důvodu) zaznívá ze strany bankovních institucí jako základní podmínka pro umožnění financování předmětné stavby **vlastnictví pozemku**, na němž bude stavba realizována, a to předem zahájení jejího financování. Alternativy, jakkoli diskutované, nejsou rakouskými bankovními partnery akceptovány.

Naše společnost se tedy rozhodla obrátiť na Statutární město Plzeň s touto zdvořilou žádostí o odškoupení pozemků bez ohledu na dosud nerealizovanou stavbu polyfunkčního objektu, aby tak vytvořila podmínky pro zajištění financování realizace jeho výstavby s tím, že **prodej by byl realizován ještě v první polovině roku 2014**.

Na podporu této žádosti připomínáme, že po celou dobu trvání stávajícího nájemního poměru naše společnost řádně hradí sjednané nájemné. Výše úhrnem zaplateného nájemného za dobu trvání předmětného nájemního poměru činí ke dni 31. prosince 2013 částku ve výši 7.225.890,40 Kč (vč. podílu nájemného placeného původně společností UBX Plzeň s.r.o. dle NS č.2005/0354 ze dne 19.9.2005).

Obchodní podmínky prodeje, zejména výše kupní ceny a způsob jejího zaplacení, byly sjednány Smlouvou o smlouvě budoucí a naše společnost je samozřejmě akceptuje a předpokládá jejich užití i pro prodej, o něž tímto žádá. Specifikace předmětu koupě by pro případ vyhovění této žádosti vyplývala z geometrického plánu, kterým za tím účelem naše společnost zpracuje, a který zašle jako podklad pro další jednání v orgánech Statutárního města Plzeň. Pro účely této žádosti příkládáme výkres s vyznačením dotčených pozemků a jejich částí, které by úhrnem měly následně činit předmět koupě, když se jedná svým výčtem o následující pozemky nebo jejich části v k.ú. Plzeň:

- (a) pozemek č.parc. 832/1 o výměře 2938 m²
- (b) část pozemku č.parc. 832/7 o výměře cca. 32m²
- (c) část pozemku část č.parc. 832/8 o výměře cca. 26m²
- (d) část pozemku část č.parc. 5301/11o výměře cca. 233 m².

Současně naše společnost sděluje, že je připravena akceptovat i jakékoli přiměřené další podmínky prodeje, kterými si Statutární město Plzeň bude případně chtít zajistit budoucí realizaci výstavby předmětného polyfunkčního objektu na předmětných pozemcích, a které současně umožní realizaci předmětného developerského projektu. V této souvislosti sdělujeme, že naše společnost uvažuje s využitím též vhodného dotačního titulu k částečnému financování předmětné stavby a spolupracuje za tím účelem s poradcí v oblasti dotací.

S ohledem na predikované podmínky případně využitelných dotačních titulů, jakož i s ohledem na přetrvávající neutěšený stav realitního trhu, jsme současně nuceni zdvořile požádat, aby případný Statutární městem Plzeň vyžadovaný závazek naší společnosti k realizaci předmětné stavby v určitém termínu byl sjednán s termínem ne kráším než do konce roku 2019. Zvážili jsme pečlivě požadavek na tento termín a jsme přesvědčeni, že odpovídá realitě na trhu, jakkoli se uvedený termín může zdát poměrně vzdáleným.

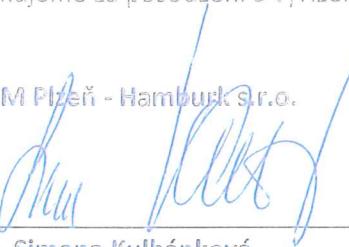
Závěr

S ohledem na vše výše uvedené tedy tímto předkládáme žádost o:

1. Projednání a schválení „předčasného“ prodeje pozemků dle specifikace v příloze této žádosti ještě před zahájením stavby předmětného polyfunkčního objektu.
2. Stanovení takových případních podmínek případného prodeje, které umožní dokončit předmětnou výstavbu do konce roku 2019 a současně nebudou překážkou realizaci developerského projektu a jeho umístění na trhu (prodejem vymezených bytových a nebytových jednotek).

Pro jakékoli doplnění či upřesnění žádosti jsme k dispozici. Kontaktní osobou za naši společnost označujeme Ing. Simona Kulhánkovou, tel. 603 822 173, e-mail: simona.kulhankova@ubm.at.

Děkujeme za posouzení a vyřízení naší žádosti.

UBM Plzeň - Hamburk s.r.o.

 Ing. Simona Kulhánková
 jednatel

Příloha:
 - specifikace pozemků

UBM Plzeň - Hamburk s.r.o.

Helmut Bergböhmer
 jednatel

UBM Plzeň Hamburk s.r.o.
 sídlo: Václavské nám. 11, 110 00 Praha 1
 manželář: Vočářova 2449/5, 180 00 Praha 8
 Tel.: 251 01 32 11, Fax: 251 01 32 10
 DIČ: CZ27874648

PŘÍLOHA KE SMLOUVĚ O BUDOUCÍ SMLOUVĚ KUPNÍ

PLZEŇ HAMBURK 2. a 3. ETAPA

