

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření smlouvy směnné a SOSB kupní mezi městem Plzní a společností INVEST PRODUKT s.r.o. – „Obytná zóna Plzeň - Radobyčice“ v k. ú. Radobyčice.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

STAV MMP vydal dne 13. 11. 2007 územní rozhodnutí č. 3956, vedené pod č.j.: STAV/4558/06/CECH-9 o umístění stavby „Obytná zóna Plzeň – Radobyčice – technická infrastruktura a komunikace“, stavebník společnost INVEST PRODUKT s.r.o. Toto územní rozhodnutí bylo doplněno územním rozhodnutím č. 3956/A o změně umístění stavby „Obytná zóna Plzeň – Radobyčice – výstavba rodinných domů, řadových domů a dvojbytových řadových rodinných domů“, které bylo vydáno STAV MMP dne 8. 12. 2014 a je vedeno pod č. j. : MMP/258646/14.

V minulosti již došlo k uzavření smlouvy směnné mezi městem Plzní a společností INVEST PRODUKT s.r.o., kterou byly pozemky v dané lokalitě směněny tak, aby byly odděleny pozemky, na kterých se bude nacházet TDI, která má být převedena do majetku města Plzně. Vzhledem k tomu, že bylo vydáno nové územní rozhodnutí, kterým došlo ke změně výše uvedené stavby, je v současné době nutné uzavřít smlouvu směnnou, kterou bude vzájemně dovypořádáno vlastnictví pozemků (části pozemků budou odděleny geometrickým plánem) zasažených stavbami TDI.

Hodnota směňovaných částí pozemků byla určena cenou obvyklou, a to dle znaleckého posudku, který vypracoval znalec p. Jiří Rajchelt.

Vzhledem k tomu, že se na směňovaných pozemcích nenachází sítě mladší pěti let, nebude k ceně obvyklé připočtena DPH.

Pro vydání stavebního povolení je nutné uzavřít mezi městem Plzní a společností INVEST PRODUKT s.r.o. nájemní smlouvu a smlouvu budoucí kupní na převod nově vybudované TDI (jedná se o stavby – komunikace včetně drenáže, odvodnění komunikací tj. uliční vpusti G1 až G26 včetně jejich napojení na kanalizaci, veřejné osvětlení, sadové úpravy, vodovodní řady 1 až 8 a jednotná kanalizace DN 250 – stoky A, A1, B, B1, C, C1).

Předmětem převodu do majetku města Plzně nebudou kanalizační a vodovodní přípojky pro rodinné domy, řadové domy a dvojbytové řadové domy.

Drenážní potrubí a jeho napojení do vsakovacích jam umístěných v zelených plochách, které budou předmětem převodu do majetku města Plzně nebude v tomto případě přebírat do své správy OSI MMP, nýbrž SVSMP.

Jedná se tedy o tyto níže uvedené smluvní vztahy:

1. Uzavření smlouvy směnné mezi městem Plzní a společností INVEST PRODUKT s.r.o. na pozemky v k. ú. Radobyčice v tomto rozsahu:

město Plzeň se stane vlastníkem

- dílu “p“ o výměře 302 m², který byl oddělen na základě GP z pozemku p. č. 374/6, orná půda,
- dílu “q“ o výměře 67 m², který byl oddělen na základě GP z pozemku p. č. 374/7, orná půda.

Celkem 369 m².

Smluvní cena pozemků činí 566 814 Kč, tj. cca 1 536 Kč/m², tato cena je cenou sjednanou.

Společnost INVEST PRODUKT s.r.o. se stane vlastníkem

- dílu "e" o výměře 131 m², který byl oddělen na základě GP z pozemku p. č. 374/5, orná půda,
- dílu "g" o výměře 17 m², který byl oddělen na základě GP z pozemku p. č. 374/15, orná půda,
- dílu "h" o výměře 8 m², který byl oddělen na základě GP z pozemku p. č. 374/5, orná půda,
- dílu "u" o výměře 8 m², který byl oddělen na základě GP z pozemku p. č. 375/2, orná půda,
- dílu "v" o výměře 1 m², který byl oddělen na základě GP z pozemku p. č. 375/2, orná půda,
- dílu "w" o výměře 120 m², který byl oddělen na základě GP z pozemku p. č. 375/3, orná půda

celkem 285 m².

Smluvní cena pozemků činí 437 783 Kč, tj. cca 1 536 Kč/m², tato cena je cenou sjednanou.

Směna proběhne s finančním vyrovnáním tak, že za rozdíl ve výměrách směňovaných pozemků 84 m² uhradí město Plzeň částku 129 031 Kč, která bude uhrazena z rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP.

Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v plném znění. Daňové příznání podává a hradí každá strana smluvního vztahu samostatně.

Nabývací tituly jsou založeny na EVID MMP.
Získaný majetek bude svěřen SVSMP.

2. SOSB kupní na převod TDI do majetku města Plzně mezi městem Plzní jako budoucím kupujícím a společností INVEST PRODUKT s.r.o. se sídlem Plzeň, Koterovská 574/177, IČO 25206770 jako budoucím prodávajícím, a to staveb v k. ú. Radobyčice:

- komunikace včetně drenáže na pozemcích p. č. 870/5, 374/15, 375/2, 375/3, 374/4, 374/5, 374/16,
- sadové úpravy na pozemcích p. č. 870/5, 374/15, 375/2, 375/3, 374/4, 374/5, 374/16, 374/7, 374/6,
- veřejné osvětlení na pozemcích p. č. 870/5, 374/15, 375/2, 374/4, 374/5, 374/6,
- vodovodní řady, a to:
 - vodovodní řad „1“ na pozemcích p. č. 870/5, 374/4, 375/2, 867,
 - vodovodní řady „2“, „3“, „4“, „5“, „6“ a „7“ na pozemku p. č. 375/2,
 - vodovodní řad „8“ na pozemcích p. č. 870/5, 374/4,s tím, že výše uvedené vodovodní řady budou převedeny do majetku města Plzně pouze v případě, že bude jako trubní materiál použita tvárná litina,
- jednotná kanalizace DN 250, a to:
 - „stoka A, B, C“ na pozemcích p. č. 870/5, 374/4, 375/2,

- „stoka A1, B1, C1“ na pozemku p. č. 375/2,
- odvodnění komunikací - uliční vpusti G1 až G26 včetně jejich napojení na kanalizaci,

Výše uvedená TDI bude převedena do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 1% z prokazatelně vynaložených nákladů na realizaci převáděných staveb TDI, totožná pravidla budou použita pro stanovení výše finanční náhrady za účelem finančního vypořádání, pokud by se ukázalo, že některá shora uvedená infrastruktura není samostatnou věcí a je součástí pozemku. Součet takto stanovené finanční náhrady a kupní ceny za předmět budoucího prodeje nesmí přesáhnout 1 000 000 Kč.

Součástí smlouvy o smlouvě budoucí kupní budou ustanovení a podmínky uvedené v příloze č. 1, která je součástí tohoto materiálu.

Stanovisko TÚ (příloha č. 3) ke směně a uzavření SOSB kupní na TDI je kladné.

KNM RMP doporučila RMP schválit uzavření nájemní smlouvy se společností INVEST PRODUKT s.r.o. s odloženou účinností ke dni nabytí právní moci stavebního povolení, nejdéle však 30. 9. 2017. KNM RMP dále doporučila RMP souhlasit s uzavřením směnné smlouvy a smlouvy o smlouvě budoucí kupní na převod TDI do majetku města Plzně (příloha č. 8).

RMP na svém jednání dne 14. 1. 2016 přijala usnesení (příloha č. 9), kterým bylo schváleno uzavření nájemní smlouvy dle doporučení KNM RMP.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření smlouvy směnné na dovypořádání vlastnictví pozemků v dané lokalitě a uzavření smlouvy budoucí na převod nově vybudované TDI do majetku města Plzně.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku, vkladem do KN, úhrada doplatku ze směny pozemků ve výši 129 031 Kč a daně z nabytí nemovitých věcí. Zdrojem finančního krytí je rozpočet MAJ MMP.

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 RMO Plzeň 3 č. 291 ze dne 31. 8 2015.

Usnesení RMP č. 14 ze dne 14. 1. 2016.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 11. 1. 2016 nemá společnost INVEST PRODUKT s.r.o. evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - Podmínky a ustanovení smlouvy o smlouvě budoucí na převod TDI.

Příloha č. 2 - Žádost investora.

Příloha č. 3 - Stanovisko ORP MMP + situace.

Příloha č. 4 - Usnesení RMO Plzeň 3 č. 291 ze dne 31. 8 2015.

Příloha č. 5 - Fotodokumentace.

Příloha č. 6 - Mapy - mapa města s vyznačením pozemků,

- územní plán,

- letecký snímek,

- turist. mapa.

Příloha č. 7 - Geometrický plán – vyznačení směny pozemků.

Příloha č. 8 - Doporučení KNM RMP ze dne 15. 12. 2015.

Příloha č. 9 - Usnesení RMP č. 14 ze dne 14. 1. 2016.

Kopie z internetu