Historie

Společnost Valcha Property Development a.s. (dále jen VPD) v roce 2012 uzavřela s městem Plzní nové smluvní vztahy (původní byly uzavřeny již v roce 2008) za účelem zástavby lokality „Obytná zóna Plzeň - Valcha“ nově „Nová Valcha“. Výstavba v lokalitě byla plánovaná v několika etapách, jednotlivé etapy pak po fázích, a to jak na městském pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha, tak i na pozemcích ve vlastnictví společnosti p. č. 2429/34 a p. č. 2429/36, oba v k. ú. Valcha. V současné době se výstavba rodinných domů a bytových domů včetně TDI realizuje již jen po fázích (nikoliv tedy po etapách).

Územní rozhodnutí č. 3945 na zástavbu dané lokality, jako celku, bylo vydáno dne 23. 10. 2007.

Na výstavbu I. etapy bylo dne 6. 11. 2008 vydáno Územní rozhodnutí č. 4173 pro stavbu: „Obytná zóna Plzeň Valcha – I. etapa“, které bylo změněno Územním rozhodnutím č. 4838 ze dne 13. 5. 2011 (z důvodu odchylek oproti původně plánované výstavbě).

Stavební povolení sp. zn. VÝST/01220/09/Tf na stavbu „Obytná zóna Plzeň Valcha – I. etapa“ (tj. na stavbu bytových a rodinných domů I. etapy výstavby) bylo vydáno dne 9. 6. 2009. Dne 20. 9. 2011 bylo vydáno prodloužení platnosti tohoto stavebního povolení a dne 3. 11. 2011 bylo společností oznámeno zahájení výstavby.

Dne 17. 12. 2014 bylo vydáno Územní rozhodnutí č. 5744 pro stavbu: „Nová Valcha – 3. fáze“. Dne 30. 1. 2015 bylo vydáno Územní rozhodnutí č. 5774 pro stavbu: „Nová Valcha, 3. fáze, část BD“.

Dne 20. 5. 2015 bylo vydáno Rozhodnutí – změna stavby před jejím dokončením, sp. zn. SZ UMO3/12911/15/Tf, kterým bylo povolena změna stavby „Obytná zóna Valcha – I. etapa“ na pozemcích p. č. 2429/51 a p. č. 2429/151 v k. ú. Valcha v rozsahu: 3. fáze – 3 bytové domy označené jako BD 1, BD 2, BD 3 mezi ulicemi Špačková, K Sokolu a K Zelené louce. Jedná se o samostatně stojící objekty o 3 nadzemních podlažích. V domech BD 1 a BD 2 bude v každém 17 bytů, v domě BD 3 pak 15 bytů a 5 garáží (celkem je v bytových domech navrženo 49 bytů).

**Uzavřené smluvní vztahy**:

Smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2012/002962 ze dne 14. 8. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2013, byla uzavřena se společností VPD, jako budoucím kupujícím, za účelem dostavby I. etapy v dané lokalitě, tj. výstavby rodinných a bytových domů včetně TI ve 3. a dalších fází výstavby I. etapy na částech pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha.

Ve smlouvě je mimo jiné ujednáno, že:

* Kupní cena za prodej částí pozemku bude činit 890 Kč/m2 s tím, že v době prodeje bude posuzována otázka poskytnutí veřejné podpory.
* Kupní smlouva na prodej částí pozemku v rámci jednotlivých fází I. etapy bude uzavřena do šesti měsíců ode dne písemné výzvy budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy.
* Kupní smlouva na prodej pozemků v rámci každé fáze I. etapy výstavby bude uzavřena současně se smlouvou o budoucí smlouvě kupní na prodej TDI do majetku města Plzně v příslušné odkupované fázi. Nebude-li ze strany budoucího kupujícího uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní na prodej TDI do majetku města Plzně v rámci příslušné fáze I. etapy, nebude uzavřena kupní smlouva na prodej pozemků v příslušné dokupované fázi.
* Budoucí kupující je povinen nejpozději do 30. 6. 2020 doručit budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření kupní smlouvy na prodej části pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha v rámci poslední fáze výstavby I. etapy. Splnění povinnosti je zajištěno jednorázovou smluvní pokutou ve výši 1 000 000 Kč. Povinnost budoucího kupujícího k úhradě této smluvní pokuty bude zajištěna kaucí, která bude složena na účet města nejpozději do 31. 12. 2016. Nebude-li tento termín dodržen, má město Plzeň právo odstoupit od této smlouvy o budoucí smlouvě kupní.
* Prodej pozemků v rámci poslední fáze I. etapy se uskuteční, tzn., že kupní smlouva bude uzavřena, nejpozději do 31. 12. 2020 za podmínky, že současně s kupní smlouvou bude uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní na prodej TDI do majetku města Plzně.

Tato smlouva o budoucí smlouvě kupní, ve znění dodatku č. 1, byla uzavřena v souladu s unesením RMP č. 813 ze dne 31. 5. 2012 a č. 688 ze dne 27. 6. 2013 a unesením ZMP č. 367 ze dne 21. 6. 2012 a č. 469 ze dne 10. 10. 2013.

Nájemní smlouva č. 2012/003099/NS ze dne 28. 11. 2012, ve znění dodatků č. 1 ze dne 30. 4. 2014 a č. 2 ze dne 30. 4. 2015, byla uzavřena se společností VPD, jako nájemcem, za účelem výstavby a provozování rodinných a bytových domů včetně TDI, která bude realizována po jednotlivých fázích v příslušné etapě, na částech pozemků v dané lokalitě (viz upřesněno níže).

Vzhledem k rozsahu výstavby a jejím organizačně ekonomickým souvislostem projevil nájemce zájem postoupit část předmětu nájemní smlouvy třetí osobě – společnosti Druhá Valcha Development a.s. (dále jen DVD) - jedná se o sesterskou společnost, která vznikla odštěpením od společnosti VPD. Z tohoto důvodu byly dne 30. 10. 2015 uzavřeny k nájemní smlouvě dodatky č. 3A (se společností VPD) a č. 3B (se společností DVD).

Předmětem dodatku č. 3A jsou pozemky popř. jejich části p. č. 1829/8, 2429/1, 2429/151, 2336/44, 2429/60, 2429/59 a 2429/61 (celkem pronajatá výměra činí 61 730,9 m2), vše v k. ú. Valcha. S účinností od 1. 11. 2015 celkové roční nájemné činí 1 364 341 Kč (roční nájemné se každoročně zvyšuje o míru inflace).

Předmětem dodatku č. 3B jsou části pozemků p. č. 2429/1, 2429/61 a 2429/62 (celkem pronajatá výměra činí 7 001 m2), vše v k. ú. Valcha. S účinností od 1. 11. 2015 celkové roční nájemné činí 126 048 Kč (roční nájemné se každoročně zvyšuje o míru inflace).

Doba nájmu je sjednána na dobu určitou do 31. 12. 2022, bez možnosti ukončení nájemní smlouvy výpovědí (vyjma zákonných důvodů).

Nájemní smlouva, ve znění dodatků č. 1, 2, 3A a 3B, byla uzavřena v souladu s unesením RMP č. 956 ze dne 28. 6. 2012, č. 1427 ze dne 23. 10. 2012, č. 1299 ze dne 27. 11. 2013, č. 372 ze dne 11. 4. 2014, č. 1029 ze dne 11. 9. 2014, č. 137 ze dne 19. 2. 2015, č. 902 ze dne 25. 8. 2015 a usnesením ZMP č. 140 ze dne 9. 4. 2015.

Po vkladu vlastnického práva bude předmět nájmu aktualizován dodatkem nájemní smlouvy.

Smlouva o budoucí smlouvě kupní na převod TDI a pozemků ve vlastnictví společnosti do majetku města Plzně

Se společností VPD, jako budoucím prodávajícím, jsou uzavřeny:

* smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2014/003975 ze dne 6. 10. 2014 na budoucí prodej staveb TDI (komunikace vč. odvodnění, sadové úpravy, vodovodní a kanalizační řady a veřejné osvětlení) zbudovaných v rámci stavby „Obytná zóna Plzeň – Valcha“
* smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2014/003980 ze dne 6. 10. 2014 na budoucí prodej částí pozemků z vlastnictví společnosti do vlastnictví města Plzně, které budou zasaženy stavbami TDI v souvislosti s realizací stavby „Obytná zóna Plzeň – Valcha 2. fáze I. etapa“.

Obě tyto smlouvy byly uzavřeny v souladu s usnesením RMP č. 901 ze dne 18. 8. 2014 a usnesením ZMP č. 557 ze dne 4. 9. 2014.

V současné době MAJ MMP projednává převod nemovitých věcí do majetku města Plzně v souladu s výše uvedenými smlouvami, a to na základě žádosti společnosti ze dne 17. 12. 2015.

Se společností VPD je dále uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2015/002444 ze dne 8. 7. 2015 na budoucí prodej staveb TDI (komunikace, veřejné parkovací stání, obratiště, veřejné osvětlení, sadové úpravy, splašková kanalizace, dešťová kanalizace vč. uličních vpustí) zbudovaných v rámci stavby „Nová Valcha – 3. fáze“.

Se společností DVD je uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2015/002439 ze dne 8. 7. 2015 na budoucí prodej pozemků p. č. 2429/281, 2429/282 a 2429/283, vše v k. ú. Valcha, z vlastnictví společnosti do vlastnictví města Plzně, které budou zasaženy stavbami TDI v souvislosti s realizací stavby „Nová Valcha – 3. fáze“.

Obě tyto smlouvy byly uzavřeny v souladu s usnesením RMP č. 672 ze dne 4. 6. 2015 a usnesením ZMP č. 368 ze dne 18. 6. 2015.

Dohoda o společném postupu 3. – 4. Fáze a zbývajících fází výstavby Nová Valcha č. 2015/002906 ze dne 8. 7. 2015 byla uzavřena se společnostmi VPD a DVD ve věci vypořádání dalších fází výstavby v lokalitě „Nová Valcha“, tj. za účelem stanovení postupu při převádění nově vybudované TDI do majetku města Plzně po jednotlivých fázích a podmínek při prodeji zbývajících částí městského pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha (tzn., že kupní cena za prodej částí městského pozemku bude činit 1 250 Kč/m a při prodeji bude posuzována otázka poskytnutí veřejné podpory, přičemž společnost VPD nebo společnost DVD bude povinna nejpozději do 30. 6. 2022 doručit města výzvu k uzavření kupní smlouvy na prodej zbývající, dosud neprodané, části předmětného pozemku).

Pozn.: původní Dohoda o společném postupu II., III. a IV. etapy výstavby č. 2012/003020 ze dne 14. 8. 2012, která byla uzavřena se společností VPD, byla ukončena dohodou o zániku dne 8. 7. 2015.

Dohoda o společném postupu i dohoda o zániku byly uzavřeny v souladu s usnesením RMP č. 672 ze dne 4. 6. 2015 a  usnesením ZMP č. 368 ze dne 18. 6. 2015.