

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Nabídka na výkup pozemku parc. č. 6281/1, k. ú. Plzeň z vlastnictví společnosti Plzeňských městských dopravních podniků, a.s. (dále jen PMDP, a.s.), IČO: 25220683, Denisovo nábřeží 920/12, Plzeň, PSČ 301 00, do majetku města Plzně.

Jedná se o pozemek v areálu bývalého depa PMDP, a.s. v Cukrovarské ul.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dopisem ze dne 19. 2. 2016 byla městu Plzni učiněna nabídka na výkup pozemku parc. č. 6281/1 o výměře 10331 m², ostatní plocha, manipulační plocha, zaps. na LV č. 10060 pro k. ú. Plzeň z vlastnictví společnosti PMDP, a.s. do vlastnictví města Plzně – viz příloha č. 2. Důvodem je zejména skutečnost, že předmětný pozemek je občasně, ale i dlouhodobě užíván v souvislosti s aktivitami vyvíjenými v rámci projektu DEPO 2015 a dále fakt, že na celý areál, včetně předmětného pozemku, je zpracovaná studie budoucího využití.

Jedná se o část areálu, která sloužila k odstavení trolejbusů.

Ocenění:

Pozemek parc.č. 6281/1, k. ú. Plzeň byl oceněn znaleckým posudkem ze dne 1. 3. 2016 vypracovaným znalcem p. Ing. Vladimírem Nováčkem na cenu v místě a čase obvyklou stanovenou na částku 42 000 000 Kč, tj. cca 4 100 Kč/m².

Administrativní cena činí po zaokrouhlení 41 798 710 Kč, tj. Ø 4 046 Kč/m².

Poznámka k ocenění:

Oceňovaný pozemek se nachází v širším centru města Plzně, v zastavěném území, v bývalém areálu městských dopravních podniků. Zde pozemek sloužil jako parkovací plocha. V platném Územním plánu města Plzně je pozemek zařazen v přestavbových plochách, na které je zpracována urbanisticko – architektonická studie využití území. Dle této studie jsou na pozemku uvažované čtyř až pětipodlažní budovy s převažující bytovou funkcí, veřejná zeleň a sportoviště. Pozemek je rovinatý, všechny inženýrské sítě jsou v dosahu. Pozemek se nachází v zajímavé lokalitě. Pro zjištění ceny obvyklé byla zvolena porovnávací hodnota pozemků s ohledem na velikost a využitelnost. Byly porovnávány tyto nemovitosti: stavební pozemek Světovar (nabídková cena 4 085 Kč/m²), stavební pozemek v Plzni, Šafaříkovy sady, zástavba polyfunkčním domem (nabídková cena 4 500 Kč/m²), stavební pozemek Klatovská - Borská se stavbou (nabídková cena 3 966 Kč/m², stavebně volný pozemek v atrakt. lokalitě Plzeň, Husova ul., vhodný k zástavbě polyfunkč. domu (nabídková cena 4136 Kč/m²).

PMDP, a.s. navrhly uhrazení kupní ceny, tj. 42 000 000 Kč formou zápočtů proti přeplatku na kompenzaci za rok 2015, a to i v budoucnu tedy takto:

r. 2016 - částečný zápočet ve výši přeplatku (vratky) ÚPZ ve výši odpovídající výši doplatku z poskytnuté zálohy, přičemž dohoda o zápočtu bude přímo součástí kupní smlouvy na koupi pozemku; zbývající část kupní ceny bude rozdělena do 3 stejných splátek na následující roky.

r. 2017 - bude-li přeplatek, uzavře se ad hoc dohoda o započtení ve výši přeplatku, maximálně však do výše splátky kupní ceny (bude-li přeplatek vyšší než splátka kupní ceny, tak zbytek přeplatku bude vrácen do rozpočtu), nebude-li přeplatek nebo bude-li přeplatek nižší než výše splátky, zaplatí (doplatí) město splátku kupní ceny.

r. 2018 - dtto jako rok 2017

r. 2019 - dtto jako rok 2017

PMDP, a.s. dále navrhovaly zajištění plateb formou vystavení 3 blankosměnek, tj. směnek bez uvedení směnečné sumy (částky, na kterou směnka zní) a okamžiku splatnosti. Vzhledem k tomu, že se zřízením jakéhokoli zajištění PRÁV a EÚ nesouhlasil, PMDP, a.s. navrhly alespoň utvrzení dluhu formou začlenění ustanovení o smluvní pokutě do kupní smlouvy.

Z tohoto důvodu byl materiál ohledně požadovaného sjednání obvyklé smluvní pokuty pro město pro případ nedodržení splatnosti kupní ceny a její výše předkládán na jednání KNMRMP variantně. KNM sjednání pokuty nedoporučila.

Oproti předchozímu je efektivnější variantou snížení základního kapitálu společnosti odpovídající výši kupní ceny pozemku a jejich vzájemného zápočtu.

Základní kapitál společnosti PMDP a.s. bude snížen z 1 015 014 000 Kč o částku 42 000 000 Kč, a to úplatným vzetím 42 000 kusů akcií z oběhu na základě veřejného návrhu smlouvy jedinému akcionáři dle ustanovení §532 zákona č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních korporacích (dále jen ZOK), v platném znění. Kupní cena jedné akcie bude shodná s její jmenovitou hodnotou, tj. 1 000 Kč.

O snížení základního kapitálu rozhodne RMP v působnosti valné hromady PMDP, a.s. Celý proces snížení bude probíhat v souladu s příslušnými ustanoveními ZOK. V důsledku rozhodnutí o snížení základního kapitálu dojde rovněž ke změně textu stanov společnosti v částech týkajících se výše (hodnoty) základního kapitálu - viz příloha č. 1 usnesení. Částka, o kterou se sníží základní kapitál společnosti, bude vyplacena jedinému akcionáři – městu Plzeň ve formě peněžitého plnění a bude použita k započtení pohledávky PMDP, a.s. vůči městu na úhradu kupní ceny.

Zároveň bude schválena koupě pozemku od PMDP za sjednanou cenu 42 000 000 Kč. Po uzavření kupní smlouvy mezi městem Plzní a PMDP, a.s. vznikne společnosti PMDP, a.s. pohledávka vůči městu Plzni odpovídající výši kupní ceny za převáděnou nemovitost. Snížením základního kapitálu PMDP, a.s. vznikne městu Plzni jakožto jedinému akcionáři vůči PMDP, a.s. pohledávka odpovídající částce, o kterou byl základní kapitál snížen, tedy 42 000 000 Kč.

Splatnost kupní ceny bude sjednána v kupní smlouvě do 60 dnů ode dne účinnosti snížení základního kapitálu společnosti PMDP, a.s., nejpozději však do 31. 10. 2017.

K započtení pohledávek dojde 60. den ode dne účinnosti snížení základního kapitálu společnosti PMDP, a.s. K účinnosti snížení základního kapitálu dochází dle § 467 ZOK okamžikem zápisu nové výše základního kapitálu do obchodního rejstříku po splnění podmínek uvedených v § 467 odst. 2 ZOK.

S ohledem k výše uvedenému je předkládána pouze tato varianta.

HISTORIE POZEMKU:

Pozemky, jež v minulosti užívala Tělovýchovná jednota Slavia, Plzeň, Cukrovarská, byly ve vlastnictví čsl. státu. Hospodářskou smlouvou PZ-892/66-Tom ze dne 31. 10. 1967 byly tělovýchovné jednotě odevzdány pozemky parc. č. 6281 o výměře 17 515 m² a parc. č. 6377 o výměře 127 m² k. ú. Plzeň spolu s klubovnou č. E 5 a sociálním

zařízením do trvalého užívání. Tyto pozemky tedy nadále zůstaly ve vlastnictví státu s tím, že měla tělovýchovná jednota právo je bezplatně užívat.

Pozemek parc. č. 6281/1 o výměře 17 406 m² k.ú. Plzeň byl Tělovýchovné jednotě Slavia, Cukrovarská, Plzeň, v souladu s odstavcem IV. citované hospodářské smlouvy pro vyšší společenský zájem ke dni 1. 8. 1989 odňat pro vybudování zpevněné plochy DPmP v Cukrovarské ul.

Pozemky odňaté z trvalého užívání získalo město následujícím způsobem:

- pozemek parc. č. 6281/1 k. ú. Plzeň přešel do vlastnictví statutárního města Plzně v souladu s ustanovením § 5 zák. č. 172/1991 Sb. na základě Rozhodnutí Ministerstva financí ČR č.j. 124/63 350/1992 ze dne 20. listopadu
- pozemek parc. č. 6281/3 k. ú. Plzeň získalo město na základě Smlouvy o bezúplatném převodu majetku do vlastnictví obce ze dne 1. května 1998 uzavřené s Fondem národního majetku České republiky v souladu s aktualizovaným privatizačním projektem Dopravních podniků města Plzně, st.p. číslo 63692, aktualizace ke dni 30. 6. 1997.

Následně byl pozemek parc.č. 6281/1, k.ú. Plzeň, v hodnotě stanovené znaleckým posudkem ve výši 5 757 920 Kč na základě Prohlášení vlastníka o vkladu nemovitosti do základního jmění společnosti vložen do základního jmění obchodní společnosti Plzeňské městské dopravní podniky a.s., vklad práva povolen Katastrálním úřadem – město pod č.j. V5-058/98, právní účinky vkladu ze dne 27. února 1998.

Stanovisko TÚ MMP, resp. ORP MMP, je k získání předmětného pozemku souhlasné – viz příloha č. 3/1 – 3/8. Pozemek je v současné době užíván v rámci projektu DEPO 2015 a je také součástí přestavbového území dle územní studie Plzeň, Doudlevecká (ÚKRMP, 2015) a urbanisticko-architektonické studie Plzeň – Cukrovarská, (D3A spol. s.r.o. 2014).

S předmětným pozemkem je třeba získat i následující sítě nacházející se na pozemku:

- venkovní osvětlení v počtu 16 ks vč. sloupů a elektrických rozvodů s nimi souvisejících (prodáno/směněno s PMDP, a.s. za kamerový systém v roce 2014)
- oplocení pozemku vč. podezdívky (prodáno/směněno s PMDP, a.s. za kamerový systém v roce 2014)

Poznámka: Na základě přijatého usnesení RMP č. 417 ze dne 16. 4. 2015 byla mezi městem Plzní a PMDP, a.s. uzavřena Vzájemná smlouva o koupi a prodeji movitých věcí č. 2015/00211 ze dne 17. 7. 2015, jejímž předmětem byl prodej těchto movitých věcí za smluvní cenu ve výši 625 900 Kč ve prospěch PMDP, a.s. a koupě movitých věcí v rozsahu popsaném ve znaleckém posudku Ing. Vladimíra Lesa, č. 419-10/2014 ze dne 17. 9. 2014 ve prospěch města Plzně; seznam movitých věcí v celkové hodnotě 614 336 Kč je nedílnou součástí smlouvy.

- dešťová kanalizace.

Dle stanoviska ORP MMP je třeba před získáním pozemku do vlastnictví města Plzně odborně posoudit stav dešťové kanalizace. Z kamerových prohlídek z r. 2013 jsou patrné praskliny a posuny trub a z toho plynoucí hrozba propadů. Taktéž je v jedné stoce uložena cizí síť (zřejmě vodovodní potrubí) a všechna betonová šachtová dna jsou chemicky zdegradována – viz příloha č. 3/4 - 3/7.

Dále TÚ MMP upozorňuje, že z předmětného pozemku se platí za odvod srážkových vod do veřejné kanalizace a to včetně přečerpávání ze záchytné jímky. SVSMP má

zpracovanou studii na odvodnění celého areálu Cukrovarská vč. předmětné plochy přes odlučovač lehkých kapalin do řeky Radbuzy. Odhadované náklady (odlučovač, odpadní potrubí do řeky, výústní objekt) jsou cca 1.370 tis. Kč bez DPH.

Dále doporučují TÚ MMP vzít do úvahy kontaminaci zemin a podzemních vod PAU (polyaromatické uhlovodíky) a C10 – C40 (ropné látky) související s činností, kterou vykonávala PMPD, a.s., zejména masivní znečištění plochy stání pro autobusy (parc. č. 6282/1, k. ú. Plzeň), které částečně pronikly na předmětný pozemek a do podzemních vod (viz „Plzeň Cukrovarská – ekologický audit“).

*Poznámka: Odhad nákladů na likvidaci odpadů činí cca 9 mil.- viz příloha č. 3/8.
Zpracovaný ekologický audit je k dispozici u předkladatele materiálu.*

S ohledem k těmto skutečnostem doporučují TÚ MMP získat předmětný pozemek bezúplatným převodem.

Poznámka: Vzhledem k daňovému dopadu tato varianta nebyla vůbec posuzována.

Dále TÚ MMP požadují, aby se PMDP, a.s. podílely na likvidaci ekologické zátěže vzniklé činností PMDP, a.s. Předmětný pozemek není dotčený stávající vodohospodářskou infrastrukturou (dále jen VHI) v majetku města Plzně ve správě OSI MMP.

V případě získání předmětného pozemku do majetku města Plzně TÚ MMP doporučuje jeho svěření včetně součástí a příslušenství do správy SVSMP.

Vzhledem k závěru stanoviska TÚ ohledně dešťové kanalizace se MAJ po projednání návrhu v KNM RMP ještě pro upřesnění dalších kroků e-mailem ze dne 20. 7. 2016 dotázal potencionálního správce pozemku tj. SVSMP na hlavní stanoviskem avizované problémy spojené zejména s dešťovou kanalizací.

V e-mailové korespondenci pak SVSMP toto dne 26. 7. 2016 upřesnila.

Ohledně doporučení odborně posoudit stav dešťové kanalizace s odkazem na kamerové prohlídky z r. 2013, se po dotazu, zda má SVSMP podklady k dispozici a zda před převzetím pozemku má nějaké požadavky na prošetření stavu dešťové kanalizace, SVSMP odpověděla, že vzhledem k záměrům města Plzně s danou lokalitou a nevyužitím stávajících inženýrských sítí, není nutné řešit současný stav dešťové kanalizace na pozemku č. 6282/1 a dále, že vzhledem k tomu, že bez této kanalizace nelze provozovat ostatní plochy, převezme SVSMP i dešťovou kanalizaci, když ji nepřevezme OSI MMP.

Ohledně upozornění, že v jedné stoce je i další cizí síť a zda SVSMP požaduje po PMDP, a.s. nějaké podklady nebo cokoli ohledně této sítě, je stanovisko SVSMP takové, že se jedná o vodovodní potrubí a že toto akceptují.

Upozornění na platbu za odvod srážkových vod, pak SVSMP upřesňuje v tom smyslu, že je tím upozorněno na to, že v případě převzetí plochy do správy SVSMP dojde pro SVSMP k navýšení nákladů na provoz areálu Cukrovarská.

SVSMP závěrem sděluje, že z vyjádření techniků vyplynulo, že není třeba činit již další úkony a specifikovat závazné podmínky vůči PMDP a že TDI může být přebírána s pozemkem bez dalších podmínek a šetření.

Vyjádření MO Plzeň 3 ve formě usnesení č. 99 ze dne 4. 4. 2016 je souhlasné – viz příloha č. 4.

Materiál byl vzhledem k požadovanému sjednání obvyklé smluvní pokuty pro město pro případ nedodržení splatnosti kupní ceny a její výše předkládán na jednání KNM RMP variantně.

KNM RMP ze dne 21. 6. 2016 doporučila RMP souhlasit s výkupem předmětného pozemku do majetku města Plzně bez sjednání smluvní pokuty a to zároveň se snížením

základního kapitálu společnosti PMDP, a.s. odpovídající výši kupní ceny pozemku a jejich vzájemného zápočtu – viz příloha č. 7.

Oproti materiálu projednaného v KNM, došlo po konzultaci s PRÁV k upřesnění splatnosti kupní ceny pozemku, když ta bude splatná do 60 dnů od účinnosti snížení základního kapitálu společnosti PMDP, a.s., a k započtení vzájemných pohledávek dojde 60. den ode dne účinnosti snížení základního kapitálu společnosti PMDP, a.s.

RMP svým usnesením ze dne 25. 8. 2016 souhlasí s danou majetkovou transakcí řešenou formou kupní smlouvy a snížením základního kapitálu společnosti PMDP, a.s. odpovídající výši kupní ceny pozemku a jejich vzájemného zápočtu.

3. Předpokládaný cílový stav

Výkup pozemku parc. č. 6281/1, k. ú. Plzeň z vlastnictví společnosti PMDP, a.s., 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 realizací výkupu, tj. s vyhotovením ZP, s úhradou správního poplatku vkladu do KN a dále výdaje spojené s pořízením notářského zápisu z jednání RMP v působnosti valné hromady PMDP, a.s. (sazba dle notářského tarifu).

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

- usn. RMO Plzeň 3 č. 99 ze dne 4. 4. 2016
- doporučení KNM RMP ze dne 21. 6. 2016
- usnesení RMP ze dne 25. 8. 2016

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Tato informace je k dispozici u předkladatele materiálu.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - Stanovy PMDP, a.s. s vyznačenými změnami

Příloha č. 2 - žádost společnosti s příslušnými doklady

Příloha č. 3 - stanovisko TÚ MMP, zákres dešťové kanal. stoky, kamerové zkoušky, odhad nákladů na likvidaci odpadů

Příloha č. 4 - vyjádření MO Plzeň 3

Příloha č. 5 - fotodokumentace

Příloha č. 6 - modrá mapa, územní plán, letecký snímek a orient. turistická mapa
Příloha č. 7 - doporučení KNM RMP ze dne 21. 6. 2016
Příloha č. 8 - usnesení RMP ze dne 25. 8. 2016

Přílohy u předkladatele: list vlastnictví, znalecký posudek ze dne 1. 3. 2016, Prohlášení vlastníka o vkladu nemovitosti do základního jmění společnosti ze dne 12. 12. 1997, zpracovaný ekologický audit, e-mailová korespondence SVSMP.

Kopie z internetu