Doporučení KNM RMP ze dne 13. 9. 2016

PROP/5/A Prodej pozemků v k.ú. Plzeň – OD U Letiště

KNM RMP doporučuje RMP souhlasit:

I. S prodejem pozemků vše v k. ú. Plzeň:

p. č. 8493/1 o výměře 13206 m2, orná půda, ZPF,

p. č. 8493/2 o výměře 3784 m2, orná půda, ZPF,

p. č. 14395/1 o výměře 358 m2, ostatní plocha, jiná plocha,

p. č. 14396 o výměře 754 m2, orná půda, ZPF,

p. č. 14398/1 o výměře 1054 m2, orná půda, ZPF,

p. č. 14399/1 o výměře 29150 m2, orná půda, ZPF,

tj. celkem 48 306 m2, obchodní společnosti OD U letiště s.r.o., IČ 04893 867, se sídlem Na Roudné 443/18, Severní Předměstí, 301 00 Plzeň, za kupní cenu 101 700 000 Kč, tj. 2 105 Kč/m2.

Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy kupujícím. Návrh na vklad vlastnického práva dle kupní smlouvy podá prodávající. Daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena dle zákona.

Další ujednání kupní smlouvy:

1. Všechny stupně projektové dokumentace k územnímu i stavebnímu řízení Stavby, tj. I. až III. etapy – stavba obchodního domu SCONTO, Plzeň – Borská pole (dále jen Stavba), je kupující povinen v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení prodávajícímu, zastoupeného Technickým úřadem MMP (dále jen TÚ), Útvarem koncepce a rozvoje města Plzně (dále jen ÚKRMP), oba se sídlem Plzeň – Škroupova ul. 5, popř. dalším odborným složkám.
2. V případě nerespektování podmínek města Plzně kupujícím k územnímu a stavebnímu řízení má prodávající právo odstoupit od kupní smlouvy.
3. Kupující je povinen dodržet veškeré podmínky stanovisek TÚ a ÚKRMP k předkládané projektové dokumentaci pro územní řízení i pro stavební povolení.
4. Kupující je povinen zajistit si veškerá potřebná povolení příslušných správních úřadů podmiňujících užívání předmětných pozemků způsobem a k účelu sjednanému touto smlouvou. Prodávající neodpovídá za škodu způsobenou kupujícímu tím, že mu příslušný správní úřad takové povolení nevydá.
5. Kupující se zavazuje, že parkoviště vybudované pro zákazníky Stavby bude veřejně přístupné, ani v budoucnu nesmí dojít k instalaci zařízení (např. parkovacích systémů), které by znemožnilo přístup a příjezd veřejnosti na parkoviště.
6. Smluvní strany se dohodly, že pozemky, resp. jejich části, pod veškerou nově vybudovanou technickou a dopravní infrastrukturou (dále jen TDI), budovanou v souvislosti s výstavbou Stavby, připadnou do majetku prodávajícího. Kupující se v rámci kupní smlouvy zaváže, že pozemky dotčené TDI prodá městu Plzni za 40 Kč/m2. Kupující se dále zaváže, že po vydání pravomocného územního rozhodnutí na Stavbu nejpozději do jednoho měsíce od data vyznačení doložky nabytí právní moci územního rozhodnutí, zahájí s městem Plzeň, zastoupeným Odborem nabývání majetku MMP, Škroupova ul. 7, Plzeň, jednání o převodu vlastnického práva k pozemkům resp. jejich částí zasažených novou TDI do svého vlastnictví, a to tak, aby k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí o převodu vlastnického práva k pozemkům a nově budované technické a dopravní infrastruktuře došlo nejdéle do podání žádosti o vydání stavebního povolení, tj. 30. 6. 2018. Pro případ nedodržení této povinnosti má prodávající právo od kupní smlouvy odstoupit. Konečné kupní smlouvy na převod nově vybudované TDI a dotčených pozemků budou uzavřeny po kolaudaci jednotlivých etap Stavby, a na základě skutečného provedení stavby TDI.
7. Kupující je povinen nejpozději do 30. 6. 2017 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání územního rozhodnutí na Stavbu, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání územního rozhodnutí Stavby stanoví právní předpisy. Pro případ porušení této povinnosti, kupujícího bude sjednána ve smlouvě jednorázová smluvní pokuta ve výši 10 000 000 Kč splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání územního rozhodnutí nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud kupující nedodrží tento termín, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč. Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
8. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do 31. 12. 2017 bude příslušným stavebním úřadem na Stavbu vydáno územní rozhodnutí s vyznačením doložky nabytí právní moci. V případě, že nejpozději do 31. 12. 2017 pravomocné územní rozhodnutí nebude vydáno, má prodávající právo od kupní smlouvy odstoupit.
9. Kupující je povinen nejpozději do 30. 6. 2018 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení, nebo certifikát autorizovaného inženýra, nebo veřejnoprávní smlouvu (dále jen žádost o Rozhodnutí), a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o Rozhodnutí stanoví právní předpis, a to na I. etapu Stavby. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání Rozhodnutí nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud kupující nedodrží tento termín, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč. Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
10. Smluvní strany se dohodly, že nejpozději do 31. 12. 2018 bude příslušným stavebním úřadem na I. etapu Stavby vydáno platné Rozhodnutí.
11. Kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2019 dokončit I. etapu Stavby do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání (dílčího) kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání této Stavby (I. etapy), resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby (I. etapy), a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání (dílčího) kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu, stanoví právní předpisy. Pro případ porušení této povinnosti kupujícího bude sjednána ve smlouvě jednorázová smluvní pokuta ve výši 10 000 000 Kč splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání (dílčího) kolaudačního souhlasu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud kupující nedodrží tento termín, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč. Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
12. Nebude-li nejpozději do 31. 12. 2018 vydáno platné Rozhodnutí pro I. etapu Stavby nebo nedokončí-li kupující nejpozději do 31. 12. 2019 I. etapu Stavby do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právní předpisy a nepodá u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání (dílčího) kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání I. etapy Stavby, má prodávající právo od kupní smlouvy odstoupit.
13. Kupní smlouva bude obsahovat ujednání, podle kterého nebude kupující v případě odstoupení od smlouvy po prodávajícím uplatňovat žádnou náhradu škody související s odstoupením. Kupující je v případě odstoupení od smlouvy povinen vyvinout veškerou součinnost k tomu, aby bylo v katastru nemovitostí zapsáno zpět vlastnické právo k uvedeným nemovitým věcem na město Plzeň ve stavu, v jakém se nacházejí ke dni odstoupení od předmětné smlouvy, prostých zástavních práv či jiných práv ve prospěch třetích osob, a to do 3 měsíců ode dne doručení odstoupení od smlouvy; pro případ porušení této povinnosti kupujícího vyvinout veškerou součinnost se sjednává smluvní pokuta ve výši 100 000 Kč za každý den prodlení, kterou je kupující povinen uhradit městu Plzni do 30 dnů od písemného vyzvání a doručení společnosti ze strany města Plzně. Město Plzeň vrátí kupujícímu kupní cenu uhrazenou kupujícím na základě kupní smlouvy, a to bez ohledu na již prokazatelně vynaložené náklady, do 30 dnů ode dne záznamu do katastru nemovitostí, tj. znovuobnovení vlastnického práva ke shora uvedeným nemovitým věcem ve prospěch města Plzně, což bude doloženo výpisem z listu vlastnictví pro příslušné katastrální území. Současně se kupující zavazuje převést na prodávajícího územní rozhodnutí s doložkou právní moci vydané na danou Stavbu ve prospěch kupujícího. Cena za převod tohoto rozhodnutí bude stanovena na základě znaleckého posudku, když soudní znalec bude vybrán statutárním městem Plzeň.
14. Kupující je povinen nejpozději do 30. 6. 2019 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení, nebo certifikát autorizovaného inženýra, nebo veřejnoprávní smlouvu (dále jen žádost o Rozhodnutí), a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o Rozhodnutí stanoví právní předpisy, a to na II. etapu Stavby a III. etapu Stavby. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání Rozhodnutí nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud kupující nedodrží tento termín, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč. Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od prokazatelného doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
15. Smluvní strany se dohodly, že do 31. 12. 2019 bude příslušným stavebním úřadem na II. a III. etapu Stavby vydáno platné Rozhodnutí.
16. Kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2029 dokončit Stavbu (tj. etapa II, III.) do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání této Stavby, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu, stanoví právní předpisy. Pro případ porušení této povinnosti kupujícího bude sjednána ve smlouvě jednorázová smluvní pokuta ve výši 10 000 000 Kč splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
17. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud kupující nedodrží tento termín, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč. Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od prokazatelného doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
18. Smluvní strany se dohodly, že pro případ, že kupující provede v průběhu výstavby dílčí změny Stavby tak, že zastavěná plocha v areálu bude činit více než 35 % z celkové plochy areálu, čímž dojde k překročení maximálního podílu zastavěné plochy v rámci celkové plochy areálu, tak jak je tento podíl vymezen v bodě 22., na úkor plochy zeleně nebo plochy pro manipulaci a parkoviště, uhradí kupující prodávajícímu rozdíl v ceně mezi cenou zastavěného pozemku (3 232,32 Kč/m2) a cenou určenou pro plochy pro manipulaci a parkoviště (1 831,50 Kč/m2) nebo cenou pro plochy zeleně (965,70 Kč/m2). Rozdíl v ceně se bude rovnat rozdílu v ceně za 1 m2 vynásobenému počtem metrů čtverečních, o které se zastavěná plocha zvýšila nad maximální podíl 35 %. Obdobně bude postupováno, pokud plocha pro manipulaci a parkoviště v areálu bude činit více než 40 % z celkové plochy areálu, a k tomuto navýšení dojde na úkor plochy zeleně. Zastavěnost daného území bude posouzena na základě skutečného provedení Stavby příslušným stavebním úřadem, při jejím dokončení. Pro případ doplatku rozdílu kupní ceny bude otázka ne/uplatnění DPH posuzována dle platné legislativy DPH v době úhrady rozdílu kupní ceny.
19. Kupující není oprávněn bez předchozího písemného souhlasu města změnit Stavbu ve smyslu změny stavby před jejím dokončením dle § 118 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „Změna Stavby před jejím dokončením“). Kupující se zavazuje případnou Změnu Stavby před jejím dokončením v dostatečném časovém předstihu předložit k odsouhlasení městu Plzeň zastoupenému Technickým úřadem MMP, Škroupova 5, Plzeň. Pokud kupující provede Změnu Stavby před jejím dokončením bez předchozího písemného souhlasu prodávajícího, je kupující povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč splatnou do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
20. Prodávající má vedle smluvních pokut nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke které se smluvní pokuty vztahují. Kupující je povinen uhradit městu Plzeň sjednané smluvní pokuty bez ohledu na zavinění.
21. Kupující je vázán povinnostmi z kupní smlouvy i v případě převodu pozemků, jež jsou předmětem kupní smlouvy, na třetí osobu.
22. Kupující bere na vědomí, že:
* na rozhraní ulice Stavební a ulice Folmavská je dle Generelu odvodnění města Plzně plánováno umístění retenční nádrže s označením ID 44 o objemu 250 m3, jejíž výstavba bude nutná v případě neuplatnění místních retencí. Územní rezerva pro specifikovanou retenční nádrž je již v současné době vztažena pouze pro výše uvedené zájmové území. V případě, že ze strany kupujícího bude zpracována projektová dokumentace a následně realizován investiční záměr, v rámci kterého bude splněna podmínka omezení odtoku dešťových vod do veřejné kanalizace v hodnotě max. 4 l/s/ha, bude možné od prostorové rezervy pro retenční nádrž upustit,
* požadavky na rozdělení ploch:

maximální zastavěná plocha bude 35% z celkové plochy areálu

minimální plocha zeleně je požadována v rozmezí 25%

na zpevněné plochy pro manipulaci a parkoviště pak zbývá 40%

* na pozemcích p. č. 8493/1, p. č. 8493/2, p. č. 14395/1, p. č. 14396, p. č. 14398/1, p. č. 14399/1, vše v k. ú. Plzeň, se nachází sítě cizích vlastníků,
* na sloupu veřejného osvětlení č. 20525, umístěném na pozemku p. č. 14395/1 v k. ú. Plzeň je umístěno reklamní zařízení, na které je uzavřena nájemní smlouva č. 2008/002009 se společností W&P EURONOVA s.r.o.,
* v prodávaných pozemcích se může nacházet technická infrastruktura, která městu Plzni není známá. V této souvislosti nebude kupující uplatňovat na prodávajícím náhradu škody,
* při výstavbě Stavby budou v zájmové lokalitě dodrženy odtokové poměry dešťových vod do veřejné kanalizace v hodnotě 4l/s/ha,
* investor umožní využívání navrhované vnitroareálové komunikace k příjezdu těžké techniky k vodohospodářské infrastruktuře.
1. Smluvní strany se dohodly na zajištění peněžitých pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných touto smlouvou formou bankovní záruky vystavené ve prospěch prodávajícího, znějící na částku 10 000 000 Kč (dále jen „Bankovní záruka“).

Kupující je za tímto účelem povinen předložit prodávajícímu originál záruční listiny vystavené bankou, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že předložení řádné záruční listiny prodávajícímu je podmínkou pro podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Nepředloží-li kupující prodávajícímu řádnou záruční listinu dle podmínek sjednaných v této smlouvě nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.

Bankovní záruka bude bezpodmínečná, neodvolatelná a vystavená na částku  10 000 000 Kč a bude sloužit k zajištění všech pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných v této smlouvě. Účinnost bankovní záruky bude sjednána do 31. 3. 2031.

Banka bude podle záruční listiny zavázána plnit své povinnosti vůči prodávajícímu na první písemnou výzvu prodávajícího, ve které prodávající uvede, že kupující nesplnil svůj závazek uhradit smluvní pokutu sjednanou v této smlouvě. Banka nebude oprávněna zkoumat, je-li výzva prodávajícího důvodná, a nebude oprávněna uplatňovat vůči prodávajícímu jakékoli námitky. Bankovní záruka se neodchýlí od  souvisejících ustanovení Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v platném znění.

Dojde-li během trvání bankovní záruky k jejímu čerpání, zavazuje se kupující nejpozději do 30 dnů ode dne čerpání bankovní záruky předložit prodávajícímu originál nové záruční listiny vydané bankou, nahrazující původní záruční listinu a znějící na částku 10 000 000 Kč s účinností bankovní záruky do 31. 3. 2031. Požadavky na obsah a podmínky bankovní záruky uvedené výše budou platit i pro novou záruční listinu. V případě, že prodávající nepředloží kupujícímu originál nové záruční listiny ve lhůtě a dle podmínek sjednaných shora, bude prodávající oprávněn odstoupit od kupní smlouvy.

II.

1. Se zřízením služebnosti, spočívající v povinnosti OD U letiště, s.r.o. (jako kupujícího a obtíženého ze služebnosti) a každého dalšího vlastníka prodávaných pozemků p. č. 8493/2, p. č. 14396, p. č. 14398/1, p. č. 14399/1, vše v k. ú. Plzeň, strpět na částech těchto pozemků umístění vodohospodářské infrastruktury, včetně jejího ochranného pásma, a její provozování:

* vodovodního řadu DN 500 na pozemku p. č. 8493/2 v k. ú. Plzeň,
* rozváděcího vodovodního řadu DN 200 na pozemku p. č. 14399/1 v k. ú. Plzeň,
* kanalizační stoky DN 300 na pozemcích p. č. 14396 a p. č. 14398/1, vše v k. ú. Plzeň.

Přesný rozsah služebnosti bude vymezen geometrickým plánem. Služebnost se zřizuje ve prospěch statutárního města Plzně (jako prodávajícího a oprávněného ze služebnosti) bezúplatně a na dobu neurčitou.

Další ujednání smlouvy:

* strana obtížená bere tímto na vědomí, že strana oprávněná má právo vstupovat a vjíždět k vodovodnímu řadu DN 500, rozváděcímu vodovodnímu řadu DN 200, kanalizační stoce DN 300 (dále jen VHI) za účelem pravidelné revize, údržby a obnovy; vedle toho je povinna strpět přístup k této VHI v případě poruchy nebo havárie, jakož i zdržení se staveb v jejím ochranném pásmu a nad trasou VHI,
* oprávnění ke vstupu na pozemky a k přístupu k VHI jsou pracovníci vlastníka VHI a v případě, že provozováním bude pověřena třetí osoba, i pracovníci této třetí osoby,
* oprávněný je povinen při výkonu uvedených oprávnění co nejvíce šetřit práv vlastníka dotčených nemovitých věcí a po skončení prací souvisejících s výkonem oprávnění vyplývajících ze služebnosti je oprávněný povinen uvést pozemky do předchozího stavu,
* náklady spojené s běžným udržováním pozemků nese strana povinná; eventuální náhrada škody, která by vznikla při naplňování ze služebnosti, bude řešena podle předpisů platných v době vzniku škody,
* v případě, že dojde ke změně vlastníka pozemků, berou smluvní strany na vědomí, že nový vlastník vstupuje do veškerých oprávnění a povinností, které z této smlouvy vyplývají,
* náhrada škody způsobené údržbou či případnými poruchami vodovodního řadu vlastníku pozemků či třetím osobám bude posuzována v souladu s platnou právní úpravou,
* bude-li vlastník služebných pozemků provádět na předmětných pozemcích jakékoliv stavební či zemní práce, které by mohly VHI ohrozit, má povinnost tyto práce předem projednat s oprávněným ze služebnosti,
* vlastník služebných pozemků se zavazuje zdržet se od výsadby dřevin nad trasou vodovodního řadu i v jeho ochranném pásmu,
* služebné pozemky v části dotčené VHI a ochranným pásmem musí zůstat veřejně přístupné, tzn., že ani v budoucnu nesmí dojít k jejich oplocení a k instalaci zařízení (např. závory), znemožňující přístup a příjezd těžké techniky k vodohospodářské síti.

2. Se zřízením služebnosti spočívající v povinnosti OD U letiště, s.r.o. (jako kupujícího a obtíženého ze služebnosti) a každého dalšího vlastníka pozemků p. č. 14396, p. č. 14399/1, 14398/1, p. č. 14395/1, vše v k. ú. Plzeň, strpění a provozování:

* vedení veřejného osvětlení, včetně jeho ochranného pásma, na pozemcích p. č. 14396, p. č. 14399/1, p. č. 14398/1, p. č. 14395/1, vše v k. ú. Plzeň,
* vedení světelného signalizačního zařízení, včetně jeho ochranného pásma, na pozemku p. č. 14395/1 v k. ú. Plzeň.

Přesný rozsah služebnosti bude vymezen geometrickým plánem. Služebnost se zřizuje ve prospěch statutárního města Plzně (jako prodávajícího a oprávněného ze služebnosti) bezúplatně a na dobu neurčitou.

Další ujednání smlouvy:

* strana obtížená bere tímto na vědomí, že strana oprávněná má právo vstupovat a vjíždět k vedení veřejného osvětlení a k vedení světelného signalizačního zařízení za účelem pravidelné revize, údržby a obnovy; vedle toho je strana obtížená povinna strpět přístup k těmto inženýrským sítím v případě poruchy nebo havárie, jakož i zdržení se staveb nad jejich trasou a v jejich ochranném pásmu.

 (GP na vyznačení rozsahu služebností bude doložen žadatelem na jednání ZMP).

Do RMP doložit studii daného projektu.

souhlasí 9

zdržel se 2