

Doporučení KNM RMP pro nakládání s majetkem ze dne 21. 3. 2017

PROP+KŘTÚ/4/A Rozhodnutí o nakládání s pozemky p.č. 2176/1, 2133/1, k.ú. Skvrňany, p. č. 1446/5, 1445/5, 1444/5, 1443/6, 1442/6, 1441/6, 1440/6, 1439/5, k.ú. Křimice za účelem výstavby „Bytového domu Pecháčkova ulice“ včetně související dopravní a technické infrastruktury
KNM RMP doporučuje RMP:

I. Schválit uzavření nájemní smlouvy za následujících podmínek:

Nájemce: Candid group, s.r.o. se sídlem Žitná 591/2c, Křimice, 322 00 Plzeň,
IČ 046 12 582

Předmět nájmu:

nájem částí pozemků v k. ú. Skvrňany:

- p. č. 2176/1 o výměře 2780,4 m² z celkové výměry 33666 m², ostatní plocha, zeleň,
- p. č. 2133/1 o výměře 3428,9 m² z celkové výměry 4821 m², orná půda,
- p. č. 5455/14 o výměře 28,1 m² z celkové výměry 123 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

- nájem částí pozemků v k. ú. Křimice:

- p. č. 1440/6 o výměře 240,8 m² z celkové výměry 251 m², orná půda,
- p. č. 1441/6 o výměře 315,6 m² z celkové výměry 423 m², orná půda,
- p. č. 1442/6 o výměře 394,9 m² z celkové výměry 618 m², orná půda,
- p. č. 1443/6 o výměře 354,5 m² z celkové výměry 603 m², orná půda,
- p. č. 1444/5 o výměře 384,8 m² z celkové výměry 641 m², orná půda,
- p. č. 1445/5 o výměře 373,5 m² z celkové výměry 616 m², orná půda,
- p. č. 1446/5 o výměře 520,4 m² z celkové výměry 828 m², orná půda,
- p. č. 1988/31 o výměře 49,6 m² z celkové výměry 649 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

nájem pozemku v k. ú. Křimice:

- p. č. 1439/5 o výměře 147 m², orná půda.

Účel nájmu: výstavba bytových domů Pecháčkova ulice (dále jen BD) a s tím související výstavba dopravní a technické infrastruktury (dále jen stavba TDI) a realizace areálové zeleně; obě stavby společně se dále v textu označují jako Stavba.

Specifikace:

- a) výstavbou bytového domu bude zasažena plocha o celkové výměře 2198,2 m² na pozemcích p. č. 1440/6, p. č. 1441/6, p. č. 1442/6, p. č. 1443/6, p. č. 1444/5, p. č. 1445/5, p. č. 1446/5, vše k. ú. Křimice a p. č. 2133/1 a p. č. 2176/1, oba k. ú. Skvrňany,
- b) výstavbou technické a dopravní infrastruktury bude zasažena plocha o celkové výměře 3 172,1 m² na pozemcích p. č. 1440/6, p. č. 1441/6, p. č. 1442/6, p. č. 1443/6, p. č. 1444/5, p. č. 1445/5, p. č. 1446/5, vše k. ú. Křimice a p. č. 2133/1 a p. č. 2176/1, oba v k. ú. Skvrňany,
- c) realizací areálové zeleně bude zasažena plocha o celkové výměře 3648,2 m² na pozemcích p. č. 1439/5, p. č. 1440/6, p. č. 1441/6, p. č. 1442/6, p. č. 1443/6, p. č. 1444/5, p. č. 1445/5, p. č. 1446/5, 1988/31, vše k. ú. Křimice a p. č. 2133/1, p. č. 2176/1 a p. č. 5455/14, vše k. ú. Skvrňany.

Doba nájmu:

- nájem částí pozemků dotčených stavbou BD se sjednává na dobu určitou, a to do doby jejího prodeje, nejdéle však do 31. 12. 2022,

- nájem částí pozemků dotčených stavbou TDI se sjednává na dobu určitou, do doby majetkoprávního vypořádání stavby TDI, nejdéle však do 31. 12. 2022,
- nájem částí pozemků dotčených realizací areálové zeleně se sjednává na dobu určitou, do doby majetkoprávního vypořádání stavby, nejdéle však do 31. 12. 2022.

Výše nájemného:

- nájemné za plochu pod stavbou BD (tj. 2198,2 m²) činí 124 Kč/m²/rok + infl.
- nájemné za plochu dotčenou stavbou TDI (tj. 3172,1m²) činí 60 Kč/m²/rok + infl.
- nájemné za plochu dotčenou realizací zeleně (tj. 3648,2 m²) činí 42 Kč/m²/rok + infl.

Další ujednání:

- Všechny stupně projektové dokumentace k územnímu i stavebnímu řízení musí nájemce v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení SPRÁVĚ VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizaci (dále jen SVSMP).
- Nájemce je povinen konzultovat dokumentaci pro územní řízení s odbornými složkami Technických úřadů MMP.
- V případě nerespektování podmínek města Plzně nájemcem k územnímu a stavebnímu řízení, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.
- Nájemce je dále povinen po vydání pravomocného územního rozhodnutí zahájit s pronajímatelem jednání o majetkoprávním uspořádání stavbou TDI dotčeného území po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu TDI resp. po vzniku oprávnění užívat stavbu TDI ve smyslu § 119 zákona č. 183/2006 Sb., a za tímto účelem uzavřít s pronajímatelem příslušné majetkové smlouvy.
- Po vydání pravomocného územního rozhodnutí, nejdéle však do 30 dnů, je nájemce povinen doložit pronajímateli zast. SVSMP za účelem aktualizace účelu nájmu aktuální souhrnnou technickou zprávou, příp. další doklady nezbytné pro potřeby majetkoprávního vypořádání (tj. účelová, místní komunikace, dopravní napojení, výstavba, přeložka inženýrských sítí apod.). Za nedodržení této podmínky je pronajímatel oprávněn vyměřit smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč.
- Nájemce bere na vědomí, že přesné umístění BD včetně dopravního napojení z Pecháčkovy ulice bude dořešeno v rámci územního řízení.
- Nájemce bere na vědomí, že na část pozemku p. č. 2176/1 v k. ú. Skvrňany je uzavřena smlouva o výpůjčce č. 2014/000537 se Společenstvím vlastníků domů Vojanova 14,16 v Plzni.
- Vzhledem k tomu, že zájmem smluvních stran je, aby pozemek pod budovanou stavbou BD připadl do majetku nájemce, dohodly se smluvní strany, že nájemce je povinen po vydání pravomocného územního rozhodnutí zahájit s pronajímatelem jednání o převodu vlastnického práva k pozemku, resp. jeho části, zasaženému stavbou BD do svého vlastnictví, a to tak, aby k uzavření smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku došlo nejdéle do vydání stanoviska pronajímatele k žádosti o vydání stavebního povolení. Pronajímatel není povinen vydat nájemci souhlasné stanovisko k žádosti o vydání stavebního povolení, resp. je oprávněn vydat nesouhlasné stanovisko stavebnímu úřadu v případě, že ke dni žádosti o jeho vydání nebude mezi smluvními stranami uzavřena smlouva na převod vlastnického práva k pozemku pod plánovanou stavbou BD.
- Nájemce se zavazuje nezahájit výstavbu BD před uzavřením smlouvy o převodu vlastnického práva k pozemku pod plánovanou výstavbou BD. Porušení této podmínky opravňuje pronajímatele k vyměření smluvní pokuty ve výši 50 000 Kč a odstoupení pronajímatele od nájemní smlouvy a nájemce je v takovém případě

povinen uvést předmět nájmu do stavu před uzavřením nájemní smlouvy (původního stavu).

- Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2018 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na stavbu TDI (a BD v případě, že nebude uzavřena smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku pod stavbou BD ve smyslu sedmé odrážky) se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o stavební povolení stanoví právní předpisy (tj. včetně stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem). V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání stavebního povolení do 31. 12. 2018 je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, platného k 31. 12. 2018, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti o vydání stavebního povolení. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 31. 12. 2019 nebude vydáno stavební povolení na Stavbu nebo Stavba nebude jinak povolena, přestože takovému povolení podle stanoviska příslušného stavebního úřadu podléhá.
- Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání stavebního povolení na stavbu TDI (a BD v případě, že nebude uzavřena smlouva o převodu vlastnického práva k pozemku pod stavbou BD ve smyslu sedmé odrážky), včetně seznamu příloh k žádosti připojených a dále kopii stanoviska vlastníka veřejné dopravní a technické infrastruktury k možnosti a způsobu napojení nebo k podmínkám dotčených ochranných a bezpečnostních pásem, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli jednorázově smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč.
- Nájemce je povinen do 31. 12. 2021 dokončit stavbu TDI realizovanou dle ÚR do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat do 31. 12. 2021 u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu stanoví právní předpisy. V případě, že nájemce poruší svoji povinnost dle předchozí věty, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši trojnásobku měsíčního nájemného, platného k 31. 12. 2021, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání předmětné žádosti. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy v případě nedodržení termínu dokončení stavby TDI do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy do 31. 12. 2021 a nájemce je v takovém případě povinen uvést předmět nájmu do stavu před uzavřením nájemní smlouvy (původního stavu).
- Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu na stavbu TDI, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jeho podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč a to jednorázově za každé jednotlivé porušení.

Nájemní vztah nabývá účinnosti ke dni nabytí právní moci stavebního povolení na stavbu, nejdéle však 31. 12. 2019.

Ustanovení obsažená v nájemní smlouvě upravující práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním stavebního povolení nabývají účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

V případě schválení této varianty nebudou předmětné pozemky až do doby vydání stavebního povolení společností využívány, pozemky nebudou zaploceny a bude možné je využívat veřejností jako veřejné prostranství.

II. Souhlasit se záměrem prodat
dosud geometricky neoddělené části pozemků:

parc. č.	k. ú. + kultura	celková výměra m ²	požadovaná výměra m ²
1446/5	Křimice -orná půda	828	400,1
1445/5	Křimice-orná půda	616	289,2
1444/5	Křimice-orná půda	641	263,3
1443/6	Křimice-orná půda	603	211,8
1442/6	Křimice-orná půda	618	191,7
1440/6	Křimice-orná půda	251	44,9
1441/6	Křimice-orná půda	423	135,4
2133/1	Skvrňany-orná půda	4821	2198,2
2176/1	Skvrňany-ost.pl.	33666	1093,3
celkem		42467	cca 4828

obchodní společnosti Candid group, s.r.o. se sídlem Žitná 591/2c, Křimice, 322 00 Plzeň, IČ 046 12 582, za účelem výstavby Bytových domů Pecháčkova včetně související dopravní a technické infrastruktury (dále jen Stavba) a dalších ujednání:

- vlastní prodej částí pozemků p. č. 1446/5, p. č. 1445/5, p. č. 1444/5, p. č. 1443/6, p. č. 1442/6, p. č. 1440/6, p. č. 1441/6, vše v k. ú. Křimice a p. č. 2133/1, p. č. 2176/1, vše v k. ú. Skvrňany (dále jen pozemky) vč. smluvních a technických podmínek výstavby a sankcí v případě jejich nedodržení bude předložen k projednání orgánům města Plzně, a to nejdříve po vydání platného územního rozhodnutí na Stavbu, opatřeného doložkou o nabytí právní moci,
- nedílnou součástí žádosti o prodej částí pozemků bude mimo grafické přílohy vyznačující předmět prodeje (geometrický plán, zastavovací plán) územní rozhodnutí na Stavbu v právní moci,
- přesný rozsah předmětu prodeje bude upřesněn geometrickým plánem, který bude vycházet z projektové dokumentace k územnímu řízení s tím, že předmětem prodeje budou části pozemků dotčené Stavbou a s ní souvisejícím příslušenstvím,
- pro případ nesplnění povinnosti dokončit Stavbu do stanoveného termínu, tj. do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy, a do stanoveného termínu podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby bude sjednaná smluvní pokuta ve výši 30 % z celkové kupní ceny,
- v rámci kupní smlouvy bude sjednaná povinnost dodržení realizace Stavby dle schválené dokumentace pro územní řízení, v případě porušení této povinnosti bude sjednaná smluvní pokuta,
- peněžité pohledávky města Plzně na úhradu smluvních pokut sjednaných kupní smlouvou budou zajištěny formou bankovní záruky; záruční listinu kupující doloží do 30 dnů po podpisu kupní smlouvy,
- kupní cena bude stanovena dle znaleckého posudku pro určení ceny obvyklé v době prodeje; osobu znalce určí prodávající,

- bude-li prodej pozemků v době uzavření kupní smlouvy podléhat zdanění podle právních předpisů upravujících DPH a nebude od této daně osvobozen, bude ke kupní ceně stanovené na základě znaleckého posudku připočtena DPH v zákonné výši, a pak se bude jednat o cenu sjednanou,
- kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy kupujícím,
- závazky plynoucí z uzavřené nájemní smlouvy na předmětné pozemky resp. části pozemků budou vyrovnány před podpisem kupní smlouvy,
- v rámci prodeje bude v případě požadavku prodávajícího řešeno zřízení služebností,
- v případě výstavby nové TDI a komunikací musí být před stavebním řízením smluvně vyřešeno budoucí majetkoprávní vypořádání nově vybudované TDI a dotčeného (ých) pozemku (ů) mezi kupujícím a městem Plzní, prostřednictvím Odboru nabývání majetku MMP,
- žadatel bere na vědomí, že v požadovaných pozemcích se nachází zařízení veřejného osvětlení a vodovodní přípojka, že na část pozemku p. č. 2176/1 v k. ú. Skvrňany byla uzavřena smlouva o výpůjčce č. 2014/000537 se Společenstvím vlastníků domů Vojanova 14,16 v Plzni.
- žadatel bere na vědomí, že pozemky p. č. 2133/1 a 2176/1 v k. ú. Skvrňany jsou zatíženy věcným břemenem zřizování a provozování vedení inženýrské sítě:
 - dle GP č. 1999-192/2007 ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s. Teplická 874/8, Děčín IV-Podmokly (úplatná)
 - dle GP 1930-168/2006 ve prospěch České telekomunikační infrastruktury, a.s. (úplatná)
 - dle GP 2672-3/2014 ve prospěch PilsFree, z. s. (úplatná).

souhlasí 9
zdržel se 1