

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření smluv o smlouvách budoucích kupních na převod pozemků dotčených TDI v souvislosti s výstavbou „Nová Valcha – 5. fáze/RD“ v k. ú. Valcha mezi městem Plzní a spol. Třetí Valcha Development a.s.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

MAJ MMP obdržel dne 13. 1. 2017 žádost (*příloha č. 2*) zástupce spol. Třetí Valcha Development a.s. (dále jen TVD a.s.) jako investora stavby „Nová Valcha – 5. fáze/RD“ o uzavření smluv o smlouvách budoucích (dále jen SOSB) kupních na převod TDI a pozemků do majetku města Plzně. Stavební povolení bude zajištěno na celý rozsah 5. fáze (4 ulice + páteřní komunikace), ale výstavba bude probíhat postupně po jednotlivých ulicích a takto postupně bude i kolaudováno. Z tohoto důvodu požaduje TVD a.s. možnost předávat jednotlivé úseky samostatně, vždy po jejich dokončení. Předpokládaný harmonogram výstavby jednotlivých ulic je následující:

1. ulice – 12/2018,
2. ulice – 12/2018,
3. ulice – 12/2019,
4. ulice – 12/2020.

Na stavbu je vydáno územní rozhodnutí č. 6125 pod sp. zn. SZ MMP/283874/16/BEN ze dne 31. 1. 2017, právní moc ke dni 14. 1. 2017.

Dle žádosti má být v rámci výstavby „Nová Valcha – 5. fáze/RD“ vybudována následující TDI:

- vodovodní řady,
- kanalizace splašková,
- kanalizace dešťová včetně uličních vpustí,
- veřejná komunikace včetně chodníků, veřejná parkovací stání, zpevněné plochy pro nádoby na tříděný odpad,
- veřejná zeleň a sadovnické úpravy podél předávaných komunikací,
- veřejné osvětlení.

Výše uvedená TDI bude vybudována na pozemcích parc. č. 2350/1, 2350/5, 2331/58, 2331/59, 2429/34, 2429/50, 2429/58, 2429/61, 2429/62, 2429/138, 2429/148, 2429/199, 2434/1, vše v k. ú. Valcha.

Dne 8. 3. 2017 obdržel MAJ MMP doplnění žádosti o budoucí převod TDI „Nová Valcha – 5. fáze/BD“ - části dešťové kanalizace na pozemcích parc. č. 2350/5, 2350/4, 2331/18, 2331/58, 2434/1, vše v k. ú. Valcha. Převod této TDI bude zahrnut do SOSB pro výstavbu „Nová Valcha – 5. fáze/RD“ a vypořádání této TDI bude realizováno v rámci konečných smluv pro tuto fázi.

Technický úřad svým stanoviskem č. j. MMP/14050/17 ze dne 12. 4. 2017 (*příloha č. 3*) souhlasí s uzavřením SOSB na převod TDI v rozsahu 5. fáze (komunikace, chodník, kontejnerová stání a veřejné osvětlení) a sadových úprav na níže uvedených pozemcích do majetku města Plzně a správy SVSMP.

část p.č. 2429/61	vl. MP	kom, sad, VO
část p.č. 2429/199	vl. Třetí Valcha Development a.s.	sad
část p.č. 2429/50	vl. Třetí Valcha Development a.s.	kontejner. stání, VO
část p.č. 2429/62	vl. MP	kom, sad, VO
část p.č. 2429/34	vl. Třetí Valcha Development a.s.	kom, sad, VO
část p.č. 2429/138	vl. MP	chodník, sad, VO
p.č. 2429/58	vl. MP	VO
p.č. 2429/148	vl. MP	VO

Ve stanovisku se dále uvádí, že TVD a.s. má uzavřenou nájemní smlouvu č. 2012/003099/NS za účelem výstavby a provozování rodinných a bytových domů včetně TDI, na dobu určitou do 31. 12. 2022, bez možnosti ukončení nájemní smlouvy výpovědí. Výstavba je realizována po jednotlivých fázích.

Dále souhlasí s uzavřením SOSB kupní na části pozemků p. č. 2429/199, 2439/34, 2429/50 vše k. ú. Valcha, kromě části pozemku s trafostanicí, která bude dle koordinační situace v blízkosti křižovatky SO 100 páteřní komunikace a SO 106 komunikace trafostanice. Trafostanice nebude ve vlastnictví města Plzně.

S převzetím TDI do majetku města a svěřením do správy SVSMP souhlasí za těchto podmínek:

- 1) Musí být splněny podmínky územního rozhodnutí. Stavba musí být provedena podle projektové dokumentace, která bude předem odsouhlasena SVSMP.
Jakákoliv změna oproti odsouhlasené dokumentaci musí být předem schválena SVSMP.
- 2) Ke dni předání musí být stavba TDI dokončena v kompletním rozsahu podle územního rozhodnutí. Stavba musí být bez vad a nedodělků.
- 3) Součástí předání musí být kompletní dokumentace stavby – projekty, zaměření skutečného provedení stavby, příslušná rozhodnutí orgánů státní správy, předepsané zkoušky a revize dle příslušných vyhlášek, norem a technických předpisů atd.
- 4) Stavba TDI musí být výhradně na pozemcích v majetku města Plzně. Pokud by některá část předávané TDI zasahovala do cizího pozemku, musí být nejpozději s převodem převedena do majetku města Plzně i příslušná část pozemku nebo musí být zřízeno věcné břemeno ve prospěch města Plzně (inženýrské sítě).
- 5) Na předávanou stavbu bude poskytnuta záruka po dobu 5 let od kolaudace.
- 6) Musí být dodrženy městské standardy TDI.

SVSMP převezme do své správy komunikaci pouze za podmínky, že OSI MMP převezme její odvodnění.

Souhlasí s uzavřením SOSB kupní na převod níže uvedené infrastruktury do majetku města Plzně do správy OSI MMP v rozsahu:

1. vodovodního řadu V1 – V6 a část vodovodního řadu budovaného ve 4. fázi na pozemku p. č. 2429/61 k. ú. Valcha,
2. splaškové kanalizace S, S1, S2, S3, S4, S5,
3. dešťové kanalizace D1 – D10,
4. odvodnění komunikací pomocí uličních vpustí za podmínky, že komunikace budou převedeny do majetku města Plzně do správy SVSMP. Pro uliční vpusti požadujeme použít plastové mříže certifikované pro zatížení D400,
5. dešťové kanalizace na pozemcích p. č. 2350/5, 2350/4, 2331/18, 2331/58 a 2434/1, k. ú. Valcha budované v rámci 1. fáze.

a za níže uvedených podmínek:

- dodržení všech vydaných stanovisek k předmětné stavbě,
- zástupci VODÁRNY PLZEŇ a.s. a OSI MMP budou přizváni:
 1. k zahájení stavby (předání staveniště),
 2. k monitoringu kanalizační sítě průmyslovou kamerou,
 3. ke zkoušce těsnosti kanalizačních stok,
 4. k technické přejímce,
 5. k závěrečné kontrolní prohlídce stavby v souvislosti s vydáváním kolaudačního souhlasu.
- předání na OSI MMP:
 1. kompletní projektové dokumentace skutečného provedení stavby (potvrzená razítkem a podpisem),
 2. záznamu z kamerové prohlídky kanalizací,
 3. geodetického zaměření včetně digitální podoby na datovém nosiči,
 4. zápisu o odevzdání a převzetí stavby,
 5. kolaudačního souhlasu a veškerých obvyklých dokladů.

Stavba vodohospodářských sítí a odvodnění komunikací musí být realizována dle předložené projektové dokumentace ve stupni DSP pro SO vodovod a kanalizace a SO pozemní komunikace. Případné změny v projektové dokumentaci musí být projednány a písemně odsouhlaseny.

Převzetí jednotlivých úseků VHI, vždy po jejich dokončení, je možné za předpokladu, že kanalizace bude předávána po funkčních úsecích, tj. úsek zakončený kanalizační šachtou, vodovodní řady budou zokruhovány.

Trasa přebíraných sítí musí vést po pozemcích v majetku města Plzně. V případě, kdy síť nebo její část bude uložena v soukromých pozemcích, požadují zřízení služebnosti.

K převzetí stavby „Dešťová kanalizace a komunikace Valcha, ulice Sulkovská, stoka I -1. etapa“ (řešené ve stanovisku MMP/66326/17 ze dne 12. 4. 2017) do majetku města Plzně musí dojít před nebo současně s převodem dešťové kanalizace budované v rámci stavby „Nová Valcha – 5. fáze/RD“ a části dešťové kanalizace budované v rámci 1. fáze.

Vyjádření MO Plzeň 3 ve formě usnesení RMO Plzeň 3 č. 64 ze dne 13. 3. 2017 je souhlasné (příloha č. 4).

Se spol. TVD a.s. budou uzavřeny smlouvy o smlouvách budoucích kupních na převod TDI a částí pozemků v k. ú. Valcha, zasažených stavbami nově vybudované TDI.

Pozemky budou převedeny do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 40 Kč/m². TDI bude převedena do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu 1% z pořizovací ceny s tím, že celková částka bude činit nejvýše 4 000 000 Kč/za celou výstavbu v lokalitě „Nová Valcha“; v případě, že by byla tato částka vyčerpána ještě před dokončením výstavby v této lokalitě, bude zbývající TDI, tj. TDI vybudovaná v rámci dalších fází výstavby, převedena do majetku města Plzně za symbolickou smluvní kupní cenu 10 000 Kč/fázi.

Pozemky parc. č. 2350/4, 2350/5, 2350/1, oba v k. ú. Valcha, ve vlastnictví FOCUS Invest s.r.o., budou zasaženy splaškovou kanalizací a dešťovou kanalizací. Na tyto pozemky bude uzavřena trojstranná Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti, kde FOCUS INVEST bude budoucím povinným, město Plzeň budoucím oprávněním a Třetí Valcha Development a.s. jako investor. Tuto smlouvu zajišťuje ORP MMP a bude uzavřena současně s SOSB dle tohoto materiálu.

Podmínky SOSB kupní na převod pozemků jsou podrobně popsány v příloze č. 1 tohoto materiálu.

Doporučení KNM RMP dne 13. 6. 2017 nebylo v době odevzdání materiálu k dispozici. Toto bude u předkladatele společně s informací o výsledku projednání RMP dne 22. 6. 2017.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření smluv budoucích na převod nově vybudované TDI a pozemků pod TDI do majetku města Plzně v souvislosti s výstavbou „Nová Valcha – 5. fáze/RD“ mezi městem Plzní, a spol. TVD a.s.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města Plzně nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

Usnesení RMO Plzeň 3 č. 64 ze dne 13. 3. 2017.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Spol. Třetí Valcha Development a.s. nemá ke dni 12. 5. 2017 závazky po splatnosti vůči statutárnímu městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – Ustanovení a podmínky SOSB kupní na převod pozemků.

Příloha č. 2 – Žádost spol. TVD a.s. + doplnění žádosti.

Příloha č. 3 – Stanovisko TÚ.

Příloha č. 4 – Usnesení RMO Plzeň 3.

Příloha č. 5 – Zákres fází.

Příloha č. 6 – Mapy (modrá mapa, územní plán, letecký snímek, plán města).

Přílohy k dispozici u předkladatele: doporučení KNM RMP ze dne 13. 6. 2017, usnesení RMP ze dne 22. 6. 2017, výpis z KN, výpis z OR, koordinační situace výstavby.