

# D ů v o d o v á z p r á v a

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Konečné vypořádání pozemků dotčených stavbou: „Hromadné garáže Plzeň – Rabštejnská“, formou prodeje.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost INBA s.r.o. (příloha č. 1), IČ 466 78 930, se sídlem Prokišova 356/7, České Budějovice 6, 370 01 České Budějovice, žádá o prodej nově vzniklých pozemků o celkové výměře 1 324 m<sup>2</sup> oddělených z pozemků p. č. 3835, p. č. 3836 a p. č. 1609/55, vše v k. ú. Bolevec, dle geometrického plánu č. 4019-31/2017, tj.:

- p. č. 1609/236, zastavěná plocha, o výměře 1 158 m<sup>2</sup> (který je oddělen z pozemků p. č. 3835, p. č. 3836 a p. č. 1609/55),
- p. č. 1609/237, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 148 m<sup>2</sup> (který je oddělen z pozemků p. č. 3836 a p. č. 1609/55),
- p. č. 1609/240, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 18 m<sup>2</sup> (který je oddělen z pozemku p. č. 1609/55).

Výše uvedené pozemky se nachází v Plzni, v Městském obvodu Plzeň 1, mezi ulicemi Rabštejnská a Kralovická, dle územního plánu Plzeň jsou předmětné pozemky zahrnuty do ploch smíšených obytných – konkrétně se jedná o lokalitu 1\_29 Sídliště Košutka.

Odkup pozemků je řešen v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní č. 2013/004272 ze dne 20. 12. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 16. 12. 2015, za kupní cenu pozemků ve výši 2 200 Kč/m<sup>2</sup>, ke které bude připočtena cena ve výši 375 026 Kč, a to za příslušenství a trvalé porosty. Kupní cena, dle skutečného stavu, tedy činí 3 287 826 Kč (tj. při výměře 1 324 m<sup>2</sup>  $\approx$  cca 2 483 Kč/m<sup>2</sup>). Smluvní strany se dohodly, že v kupní smlouvě bude pod smluvní pokutou sjednaná podmínka pro kupujícího, že pro případ dalšího prodeje pozemků, které budou předmětem prodeje, bude tento realizován za stejnou kupní cenu schválenou usnesením ZMP v době prodeje, která může být navýšena pouze o účelně vynaložené náklady spojené s převodem pozemků.

Tato smlouva byla uzavřena s obchodní společností INBA s.r.o., jako budoucím kupujícím, za účelem výstavby stavby: „Hromadné garáže Plzeň – Rabštejnská“ (dále jen Stavba) na částech pozemků p. č. 3835, p. č. 3836 a p. č. 1609/55, vše v k. ú. Bolevec.

S obchodní společností INBA s.r.o., jako nájemcem, je dále (za účelem výstavby a provozování Stavby vč. zřízení vjezdu, výstavby vnějšího schodiště vč. únikového chodníku, pěšního přístupu do objektu halových garáží, zrušení stávajících parkovacích stání a stávajícího vjezdu na parkoviště, úprava komunikačního propojení stávajících parkovišť) uzavřena nájemní smlouva č. 2013/005060/NS ze dne 20. 12. 2013, ve znění dodatku č. 1 ze dne 14. 12. 2015.

Doba nájmu je sjednána na dobu určitou, a to:

- do doby prodeje částí pozemků pod Stavbou p. č. 3835, p. č. 3836, p. č. 1609/55, vše v k. ú. Bolevec, dotčených Stavbou (tj. stavbou hromadných garáží, vnějším schodištěm, pěším přístupem a příjezdovou komunikací mezi garážemi a veřejným chodníkem),
- do doby převodu do majetku města Plzně - majetkoprávního vypořádání – stavby vjezdu do hromadných garáží, chodníku k požárnímu schodišti a komunikačním propojením stávajících parkovišť na částech pozemku p. č. 1609/55 v k. ú. Bolevec,

nejdéle do 30. 6. 2019 (pozn.: převod daných staveb do majetku města je řešen MAJ MMP v samostatném materiálu).

Nájemné bylo sjednáno:

- do doby vydání kolaudačního souhlasu na Stavbu realizovanou dle územního rozhodnutí č. 5723 ze dne 4. 11. 2014, nejdéle však do 30. 6. 2019, ve výši 40 Kč/m<sup>2</sup>/rok (tj. v roce 2017 při inflačním navýšení 79 352 Kč/rok),
- od doby vydání kolaudačního souhlasu ve výši 141 Kč/m<sup>2</sup>/rok (tj. 277 770 Kč/rok).

Nájemní smlouva bude ukončena po vkladu vlastnického práva kupní smlouvy do katastru nemovitostí a po majetkoprávním vypořádání stavby vjezdu do hromadných garáží, chodníku k požárnímu schodišti a komunikačním propojením stávajících parkovišť. Nebude-li majetkoprávně vypořádáno do doby vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí, bude nájem pouze ponížen.

Nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě kupní, ve znění dodatků č. 1, byly se společností INBA s.r.o. uzavřeny v souladu s usnesením RMP č. 888 ze dne 12. 9. 2013, č. 1361 ze dne 19. 12. 2013 a č. 1224 ze dne 19. 11. 2015, a v souladu s usnesením ZMP č. 485 ze dne 12. 9. 2013 a č. 685 ze dne 10. 12. 2015.

Nájemce a budoucí kupující je dle uzavřených smluv povinen nejdéle do 30. 6. 2018 dokončit Stavbu do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem užívání této Stavby.

Žádost o vydání kolaudačního souhlasu společnost na příslušný stavební úřad podala dne 4. 4. 2017. Kolaudační souhlas s užíváním stavby, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby: „Hromadné garáže Plzeň – Rabštejnská“, vydal dne 25. 5. 2017 ÚMO Plzeň 1, odbor stavebně správní pod SZ UMO1/10354/17/RaVo, ReSc a č. j. UMO1/10574/17. Podmínka pro dokončení stavby byla splněna.

ORP MMP souhlasí (příloha č. 2) souhlasí s prodejem nově vzniklých pozemků p. č. 1609/236, p. č. 1609/237 a p. č. 1609/240, vše v k. ú. Bolevec, v souvislosti se stavbou „Hromadné garáže Rabštejnská - INBA“ s tím, že před prodejem daných pozemků musí být odstraněna lampa veřejného osvětlení a musí být odpojeno kabelové připojení od sítě města Plzně, nacházejících se na pozemku p. č. 1609/236 v k. ú. Bolevec (dle sdělení SVSMP, správce veřejného osvětlení, byla lampa odstraněna a kabelové připojení odpojeno – viz příloha u předkladatele materiálu).

Z pohledu zákona o DPH č. 235/2004 Sb., v platném znění, je nutné ke kupní ceně připočítat DPH v zákonné výši, tj. 21 %.

Ocenění:

Dle znaleckého posudku ze dne 7. 9. 2017 vypracovaného soudním znalcem panem Titlem činí cena obvyklá nově vzniklých pozemků p. č. 1609/236, p. č. 1609/237 a p. č. 1609/240, vše v k. ú. Bolevec (ke stavu pozemků ke dni uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní v cenové úrovni současného trhu v místě a čase, včetně všech součástí a příslušenství): 3 292 840 Kč (tj. při výměře 1 324 m<sup>2</sup> ø cca 2 487,25 Kč/m<sup>2</sup>), tj. o 5 014 Kč více oproti ceně sjednané.

Vzhledem k tomu, že se kupující v kupní smlouvě zaváže (pod smluvní pokutou) k povinnosti, že pro případ dalšího prodeje pozemků bude tento realizován za stejnou kupní cenu, která může být navýšena pouze o účelně vynaložené náklady spojené s převodem nemovitých věcí, nevznikne žádné zvýhodnění a nevznikne tedy ani veřejná podpora.

S ohledem na skutečnost, že se prodej předmětných pozemků realizuje dle smlouvy o budoucí smlouvě kupní a souhlasného stanoviska ORP MMP, materiál v dané věci je předložen přímo k projednání RMP a následně ZMP tzn., že není předložen k projednání KNM RMP.

RMP usnesením č. 1075 ze dne 17. 10. 2017 doporučila ZMP – viz příloha č. 10.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Prodej pozemků dotčených stavbou: „Hromadné garáže Plzeň – Rabštejnská“.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Prodat nově vzniklé pozemky p. č. 1609/236, p. č. 1609/237 a p. č. 1609/240, vše v k. ú. Bolevec – viz návrh usnesení.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

### **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Náklady spojené se zajištěním podkladů z katastru nemovitostí.

### **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Viz návrh usnesení.

### **8. Dříve přijatá usnesení orgánů města**

Usnesení RMP č. 888 ze dne 12. 9. 2013, č. 1361 ze dne 19. 12. 2013 a č. 1224 ze dne 19. 11. 2015. Usnesením ZMP č. 485 ze dne 12. 9. 2013 a č. 685 ze dne 10. 12. 2015.

### **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Ke dni 6. 10. 2017 nemá kupující evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzni.

### **10. Přílohy**

- Příloha č. 1 žádost
- Příloha č. 2 stanovisko ORP MMP
- Příloha č. 3 usn. RMP a ZMP dle bodu 8. DZ
- Příloha č. 4 fotodokumentace
- Příloha č. 5 územní plán
- Příloha č. 6 letecký snímek
- Příloha č. 7 orientační mapa
- Příloha č. 8 geometrický plán
- Příloha č. 9 majetek města
- Příloha č. 10 usn. RMP č. 1075/2017

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, výpis z OR, ZP, NS a SoBSK ve znění dodatků č. 1, kolaudační souhlas, vyjádření správce VO.