

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření konečných kupních smluv na převod pozemků a TDI se spol. Valcha Property Development a.s. v souvislosti se stavbou „Nová Valcha – 3.fáze/RD“.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

MAJ MMP obdržel dne 30. 11. 2016 žádost zástupce spol. Druhá Valcha Development a.s., o uzavření kupních smluv na převod TDI a pozemků v souvislosti se stavbou „Nová Valcha – 3.fáze/RD“ (příloha č. 1). Ve věci budoucího majetkoprávního vypořádání byla uzavřena se spol. Druhá Valcha Development a.s. Smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2015/002439 na převod pozemků a se spol. Valcha Property Development a.s. Smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2015/002444 na převod TDI. V průběhu stavby přešla práva na spol. Druhá Valcha Development a.s., která též byla žadatelem o konečné majetkoprávní vypořádání po stavbě (příloha č. 1). Dne 18. 12. 2017 nastaly právní účinky fúze, kdy proběhla přeměna společností Valcha Property Development a.s., IČ: 27926931, Druhá Valcha Development a.s., IČ: 02455871 a Třetí Valcha Development a.s., IČ: 04676572. Přeměna byla provedena formou fúze sloučením, ve smyslu ustanovení § 61 a násl. ZPř, a to tak, že společnosti Druhá Valcha Development a.s. a Třetí Valcha Development a.s. byly zrušeny bez likvidace a zanikly a veškeré jejich jmění přešlo na nástupnickou společnost Valcha Property Development a.s., která v plném rozsahu vstoupila do právního postavení zanikajících společností. Smluvní stranou prodávající bude tedy v konečných kupních smlouvách pouze Valcha Property Development a.s.

Spol. Valcha Property Development a.s. nesplnila povinnosti z výše uvedené SOSB č. 2015/002444 a byla dopisem ze dne 25. 7. 2017 vyzvána k úhradě smluvních pokut ve výši 94 000 Kč a 102 000 Kč, dále byla vyzvána dopisem ze dne 13. 11. 2017 k úhradě další smluvní pokuty ve výši 34 500 Kč. Všechny uvedené smluvní pokuty byly řádně uhrazeny.

Mezi spol. Valcha Property Development a.s., Druhá Valcha Development a.s. a městem Plzní byla uzavřena Dohoda o společném postupu 3. – 4. fáze a zbývajících fází výstavby Nová Valcha, kde je mj. zakotven závazek vybudovat okružní křižovatku Dobřanská – Sulkovská na silnici III/18043 v rámci výstavby v lokalitě „Nová Valcha“ a nejpozději do 31. 12. 2019 doložit na MAJ MMP kolaudační souhlas, resp. doklad o zahájení užívání této stavby.

V rámci konečného majetkového vypořádání po stavbě „Nová Valcha – 3.fáze/RD“ budou předmětem převodu pozemky parc. č. 2429/281 o výměře 309 m², ostatní plocha, zezeň, parc. č. 2429/282 o výměře 29 m², ostatní plocha, zezeň, parc. č. 2429/283 o výměře 1207 m², ostatní plocha, ostatní komunikace vše v k. ú. Valcha. Pozemky o celkové výměře 1545 m² budou vykoupeny v souladu s SOSB za smluvní kupní cenu 61 800 Kč, tj. 40 Kč/m². Smluvní kupní cena bude navýšena o DPH v zákonné sazbě.

Dále bude předmětem převodu následující TDI:

- komunikace (obrátiště, plocha pro odpad),
- veřejné osvětlení,
- sadové úpravy,
- splašková kanalizační stoka,
- dešťová kanalizační stoka,
- odvodnění komunikace pomocí 9 kusů uličních vpustí.

Dle sdělení investora činí pořizovací náklady na TDI 4 351 450 Kč bez DPH. Kupní cena bude stanovena jako 1% z pořizovacích nákladů, tj. bude po zaokrouhlení činit 43 515 Kč. Smluvní kupní cena bude navýšena o DPH v zákonné sazbě. Náklady na sadové úpravy činí 14 300 Kč s DPH.

Za tyto bude prodávajícímu poskytnuta finanční náhrada ve výši 118 Kč, tj. 1% z nákladů

na realizaci těchto úprav. Tato částka bude navýšena o DPH v zákonné sazbě. Zdrojem finančního krytí bude rozpočet MAJ MMP.

Stanovisko TÚ č. j. MMP/295901/16 ze dne 19. 10. 2017 k uzavření konečných smluv je kladné (příloha č. 2). TÚ souhlasí s uzavřením konečné smlouvy kupní na TDI v rozsahu 3. fáze komunikace včetně sadových úprav a veřejného osvětlení do majetku městy Plzně a správy SVSMP na výše uvedených pozemcích s tím, že do doby majetkového převodu musí investor zajistit údržbu zeleně (seče, zálivku). Pozemek parc. č. 2429/281 k. ú. Valcha (musí být bez kamenů, stavebních zbytků, srovnán ornici a oset). Technická prohlídka byla provedena 8. 9. 2017. Komunikace a veřejné osvětlení bez vad a nedodělků. Sadové úpravy jsou provedeny podle projektu. TÚ dále souhlasí s uzavřením konečné kupní smlouvy na převod pozemků parc. č. 2429/281, 2429/282, 2429/283, vše k. ú. Valcha. Majetkové převody budou realizovány za předpokladu, že z pozemků bude vymazáno zástavní právo, do podpisu konečných smluv budou odstraněny vady a nedodělky na sadových úpravách, kontrola pozemků proběhne před podpisem konečných smluv, záruční doby budou činit 60 měsíců od převodu do majetku města Plzně. TÚ dále sděluje, že za účelem výstavby "Nová Valcha - 3.fáze/RD" je uzavřena se společností Valcha Property Development a.s. nájemní smlouva č. 2012/003099/NS ze dne 28. 11. 2012, ve znění dodatku č. 1, 2, 3A, 3A1 a 3B, 3B1. Doba nájmu je sjednána na dobu určitou do 31. 12. 2022, bez možnosti ukončení nájemní smlouvy výpovědí. TÚ dále souhlasí s uzavřením konečné smlouvy na převod vodohospodářské infrastruktury vybudované v rámci 3. fáze a části 2. fáze výstavby do majetku města Plzně do správy OSI MMP, a to splaškové kanalizační stoky na pozemcích parc. č. 2429/283 a 2429/56, oba v k. ú. Valcha, dešťové kanalizační stoky na pozemcích parc. č. 2429/283 a 2429/56, oba v k. ú. Valcha, za podmínky, že komunikace bude převedena do majetku města Plzně do správy SVSMP. Nově bude odvodnění komunikace pomocí 9 kusů uličních vpustí svěřeno do správy SVSMP. Přesný rozsah přebírané VHI je graficky znázorněn v příloze č. 2. Trasa přebíraných vodohospodářských sítí musí vést po veřejně přístupných pozemcích. V případě, kdy síť nebo její část bude uložena v soukromých pozemcích, požaduje TÚ zřízení služebnosti. Převod výše uvedené vodohospodářské infrastruktury musí být realizován po převzetí vodohospodářské infrastruktury 2. fáze v rozsahu uvedeném ve stanovisku MMP č. j. MMP/310321/15 ze dne 19. 10. 2017, nebo současně s touto fází.

Na pozemcích parc. č. 2429/281, 2429/282, 2429/283, vše v k. ú. Valcha vážnou omezení vlastnického práva ve formě věcných břemen zřizování a provozování vedení, chůze a jízdy a dále zástavní práva smluvní (podrobně viz příloha č. 4).

KNM RMP dne 5. 12. 2017 doporučila RMP souhlasit s uzavřením smluvních vztahů pro majetkové vypořádání po výstavbě „Nová Valcha – 3.fáze/RD“.

RMP dne 18. 1. 2018 svým usnesením č. 25 souhlasila s uzavřením kupní smlouvy na převod pozemků a schválila uzavření kupní smlouvy na převod TDI.

3. Předpokládaný cílový stav

Majetkové vypořádání po realizaci stavby „Nová Valcha – 3.fáze/RD“ v souladu s uzavřenými budoucími smlouvami.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Smluvní kupní cena 61 800 Kč za pozemky + DPH 21% ve výši 12 978 Kč. Dále náklady spojené s vkladem do katastru nemovitostí. Zdrojem finančního krytí bude rozpočet MAJ MMP. Daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí.

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 ZMP č. 368 ze dne 18. 6. 2015 (budoucí smlouvy).

Usnesení RMP č. 25 ze dne 18. 1. 2018.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Valcha Property Development a.s. nemá ke dni 26. 2. 2018 závazky po splatnosti vůči statutárnímu městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost spol. Druhá Valcha Development a.s. + náklady.

Příloha č. 2 – stanovisko TÚ + zákresy.

Příloha č. 3 – fotodokumentace.

Příloha č. 4 – přehled VB a zástavních práv.

Příloha č. 5 – mapy (modrá mapa, územní plán, letecký snímek, plán města).

Příloha č. 6 – doporučení KNM RMP ze dne 5. 12. 2017.

Příloha č. 7 – Usnesení RMP č. 25 ze dne 18. 1. 2018.

Přílohy k dispozici u předkladatele: Výpis z katastru nemovitostí, výpis z obchodního rejstříku.