

# D ů v o d o v á z p r á v a

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření dohody o ukončení smlouvy o budoucí smlouvě kupní, prodej nemovitých věcí v k. ú. Plzeň a zřízení služebností v souvislosti s výstavbou bytového souboru Sylván.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost PLZEŇSKÁ DEVELOPERSKÁ, s.r.o., žádá (příloha č. 1) o prodej částí pozemků p. č. 11102/127 a p. č. 14430/99, oba v k. ú. Plzeň, na kterých v červnu 2017 zahájila výstavbu bytového souboru v souladu s nájemní smlouvou č. 2009/000580/NS a smlouvou o budoucí smlouvě kupní č. 2009/000472.

Společnost dále požádala o úpravu předmětu nájmu. Uzavření dodatku k nájemní smlouvě bude řešeno v samostatném materiálu SVSMP.

Předmětné pozemky se nachází v Plzni - Vinice, Městském obvodu Plzeň 1, mezi ulicemi Mutěnická, Sedlecká a Na Chmelnicích, dle územního plánu Plzeň jsou součástí ploch smíšených obytných.

Stávající stav:

Mezi městem Plzní, jako pronajímatelem a budoucím prodávajícím, a obchodní společností PLZEŇSKÁ DEVELOPERSKÁ, s.r.o., jako nájemcem a budoucím kupujícím, jsou za účelem výstavby a provozování bytového domu na Sylvánu (označeného písmenem „B“ dle původní projektové dokumentace) uzavřeny:

- nájemní smlouva č. 2009/000580/NS ze dne 28. 1. 2010, ve znění dodatku č. 1 ze dne 31. 12. 2013, na pronájem pozemků p. č. 11102/127 a p. č. 14430/99, oba v k. ú. Plzeň (SVSMP),
- smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2009/000472 ze dne 29. 1. 2010, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 12. 2013, na budoucí prodej částí výše uvedených pozemků (PROP MMP),

na základě kterých je nájemce a budoucí kupující povinen nejdéle do 31. 12. 2018 dokončit stavbu do stavu způsobilého jejího užívání a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této stavby. V případě nesplnění této podmínky je město Plzeň oprávněno odstoupit od uzavřených smluv a současně je budoucí kupující povinen uhradit budoucímu prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 500 000 Kč (úhrada smluvní pokuty je jistěna kaucí).

Na obytný soubor byla vydána tato rozhodnutí či vyjádření:

Dne 28. 7. 2000 bylo Magistrátem města Plzně, odborem stavebně správním, vydáno územní rozhodnutí č. 2584 pod č. j. stav/1603/2000 na stavbu „Plzeň – bytový dům Sylván“, které nabylo právní moci dne 30. 8. 2000.

Dne 22. 11. 2010 byla uzavřena mezi Ing. Josefem Fenclem, autorizovaným inspektorem ev. č. 0090, a obchodní společností PLZEŇSKÁ DEVELOPERSKÁ, s.r.o., smlouva o výkonu činnosti autorizovaného inspektora č. AI: 0090/15/2010. Autorizovaný inspektor na základě této smlouvy vydal dne 17. 3. 2011 certifikát č. 19/0090, kterým stvrdil, že ověřil projektovou dokumentaci k výše uvedené stavbě z hledisek stavebního zákona a že stavba může být podle této dokumentace provedena. Certifikát byl dne 17. 12. 2012 prodloužen dodatkem č. 1 a zůstává, dle v té době platného stavebního zákona, nadále v platnosti.

Dne 12. 5. 2017 bylo ÚMO Plzeň 1, odborem stavebně správním, vydáno společné rozhodnutí – změna územního rozhodnutí a změna stavby před dokončením. Změna spočívá v etapizaci stavby a ve změně tvaru domu z „U“ na „L.“ Změna stavby je navržena tak, aby objekty 1. Etapy, která obsahuje: objekt A – blok podél ul. Sedlecká a objekt B – blok podél ulice Mutěnická, byly plně funkční a stavebně a konstrukčně nezávislé na 2. Etapě. Celkem se jedná o 7 podlažní samostatně stojící budovu, z toho jsou 2 podlaží podzemní a 5 je nadzemních.

Rozhodnutí o změně pravomocného územního rozhodnutí č. 2584 pro umístění stavby: „Bytový dům Sylván, 1. Etapa – Objekt A, B, Plzeň, Severní Předměstí, Na Chmelnicích“ a rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením nabylo právní moci dne 15. 6. 2017.

Následně dne 6. 9. 2017 bylo ÚMO Plzeň 1, odborem stavebně správním, vydáno společné rozhodnutí – změna územního rozhodnutí a změna stavby před dokončením. Předmětem této změny je 2. Etapa, která obsahuje: objekt C – bytový dům s 2 podzemními a 12 nadzemními podlažími. Původně se jednalo o bytový dům s 1 podzemním podlažím a 6 nadzemními podlažími. Po změně stavby se bude jednat o 14 podlažní samostatně stojící budovu. Rozhodnutí o změně pravomocného územního rozhodnutí č. 2584 pro umístění stavby: „Bytový dům Sylván, 2. Etapa – Objekt C, Plzeň, Severní Předměstí, Na Chmelnicích“ a rozhodnutí o změně stavby před jejím dokončením nabylo právní moci dne 7. 10. 2017.

V „Objektech A, B, C“ bude realizováno celkem 155 bytů, 167 vnitřních a 8 vnějších parkovacích stání. Vnitroblok vymezený bloky do tvaru U je částečně zpevněný a částečně ponechaný jako zeleň. Objekty A, B, C jsou propojeny podzemními garážemi.

Stanoviska:

ORP MMP (příloha č. 2) souhlasí s prodejem požadovaných částí pozemků p. č. 11102/127 a p. č. 14430/99, oba v k. ú. Plzeň, za podmínky, že předmětem prodeje bude i část pozemku p. č. 11102/452 v k. ú. Plzeň, která je zasažena výstavbou nového vjezdu (příloha č. 3). Na předmětných pozemcích se nachází kabelové trasy a sloupy veřejného osvětlení (příloha č. 4). Současně s prodejem ORP MMP požaduje zřídit právo služebnosti na umístění, provozování, opravy, obnovy a údržby v rozsahu stávajícího veřejného osvětlení.

Na částech pozemků p. č. 11102/127, p. č. 14430/99 a p. č. 11102/452, vše v k. ú. Plzeň, se nachází kanalizační přípojka, která bude součástí prodeje (příloha č. 5).

ORP MMP dále uvádí, že na předmětných částech výše uvedených pozemků se mohou nacházet další zařízení, která mu nejsou známa.

MO Plzeň 1 usnesením RMO Plzeň 1 č. 348 ze dne 21. 11. 2017 souhlasí s prodejem částí předmětných pozemků žadateli za podmínek stanovených TÚ MMP (příloha č. 6).

Dle geometrického plánu č. 11074-117/2017 (příloha č. 11) budou předmětem prodeje:

- 1) nově vzniklé pozemky geometricky oddělené z pozemku p. č. 11102/127, ostatní plocha, jiná plocha, o původní výměře 4 253 m<sup>2</sup>:
  - p. č. 11102/127 o výměře 3 728 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 14442 o výměře 60 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 14444 o výměře 70 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 14446 o výměře 67 m<sup>2</sup>,
- 2) nově vzniklý pozemek p. č. 14448 o výměře 29 m<sup>2</sup> geometricky oddělený z pozemku p. č. 11102/452, ostatní plocha, ostatní komunikace, o původní výměře 9 881 m<sup>2</sup>,
- 3) nově vzniklé pozemky geometricky oddělené z pozemku p. č. 14430/99, ostatní plocha, jiná plocha, o původní výměře 307 m<sup>2</sup>:
  - p. č. 14430/299 o výměře 39 m<sup>2</sup>,
  - p. č. 14430/300 o výměře 77 m<sup>2</sup>,

vše v k. ú. Plzeň.

Dle výše uvedeného geometrického plánu budou současně s prodejem zřízeny služebnosti k částem nově vzniklých pozemků p. č. 14448, p. č. 14446 a p. č. 14430/300, vše v k. ú. Plzeň, spočívající v povinnostech kupujícího (povinného ze služebností) a každého dalšího vlastníka strpět na částech těchto pozemků umístění a provozování veřejného osvětlení a vstup a vjezd k veřejnému osvětlení, v souladu se stanoviskem ORP MMP.

Ocenění:

Dle znaleckého posudku soudního znalce pana Titla na cenu v místě a čase obvyklou platnou pro rok 2018 (ke stavu pozemků ke dni uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní) je cena níže uvedených nemovitých věcí v k. ú. Plzeň stanovena:

pozemek	výměra	Kč/m <sup>2</sup>	celkem
p. č. 11102/127	3 728 m <sup>2</sup>	3 962,53	14 772 312 Kč
p. č. 14442	60 m <sup>2</sup>	3 962,53	237 752 Kč
p. č. 14444	70 m <sup>2</sup>	3 962,53	277 377 Kč
p. č. 14446	67 m <sup>2</sup>	3 962,53	265 489 Kč
p. č. 14448	29 m <sup>2</sup>	3 962,53	114 913 Kč
p. č. 14430/299	39 m <sup>2</sup>	3 962,53	154 539 Kč
p. č. 14430/300	77 m <sup>2</sup>	3 962,53	305 115 Kč
kanalizační přípojka	---	---	37 163 Kč
celkem	4 070 m <sup>2</sup>		16 164 660 Kč

Průměrná cena výše uvedených nemovitých věcí činí po zaokrouhlení cca 3 972 Kč/m<sup>2</sup>.

Z pohledu zákona o DPH č. 235/2004 Sb., v platném znění, bude ke kupní ceně připočtena DPH v zákonné výši (21 %).

Dle smluvních vztahů, které jsou uzavřeny dle zákona č. 40/1964 Sb., jehož účinnost skončila ke dni 31. 12. 2013, je možno majetkoprávně vypořádat pozemky dotčené stavbou až po vydání kolaudačního souhlasu. Vzhledem k tomu, že investor požaduje prodej pozemků před dokončením stavby, budou pokuty sjednané za porušení jednotlivých povinností jištěny v celé výši bankovní zárukou, s čímž společnost souhlasí.

KNM RMP dne 6. 2. 2018 doporučila RMP – viz příloha č. 13.

RMP usnesením č. 208 ze dne 22. 2. 2018 doporučila ZMP – viz příloha č. 14.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Prodej nově vzniklých pozemků p. č. 11102/127, p. č. 14442, p. č. 14444, p. č. 14446, p. č. 14448, p. č. 14430/299 a p. č. 14430/300, vše v k. ú. Plzeň, vč. zřízení služebností.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Uzavření dohody o ukončení smlouvy o budoucí smlouvě kupní, prodej nemovitých věcí v k. ú. Plzeň a zřízení služebností v souvislosti s výstavbou bytového souboru Sylván – 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. 1413 ze dne 8. 10. 2009 a č. 1218 ze dne 14. 11. 2013, usnesením ZMP č. 793 ze dne 10. 12. 2009.

## 9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 13. 2. 2018 nemá žadatel evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

## 10. Přílohy

Příloha č. 1 žádost

Příloha č. 2 stanovisko ORP

Příloha č. 3 grafická příloha ke stanovisku ORP - vyznačení předmětu prodeje

Příloha č. 4 grafická příloha ke stanovisku ORP - vyznačení vedení VO

Příloha č. 5 grafická příloha ke stanovisku ORP – vyznačení vedení kanalizační přípojky

Příloha č. 6 stanovisko MO P1

Příloha č. 7 fotodokumentace

Příloha č. 8 územní plán

Příloha č. 9 letecký snímek

Příloha č. 10 orientační mapa

Příloha č. 11 geometrický plán

Příloha č. 12 majetek města

Příloha č. 13 doporučení KNM RMP

Příloha č. 14 usn. RMP č. 208/2018

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, výpis z OR, 2x změna ÚR a stavby před dokončením, nájemní smlouva a smlouva budoucí kupní vč. dodatků, ZP.