

Doporučení Komise RMP pro nakládání s majetkem ze dne 6. 2. 2018

PROP/5/A Prodej částí pozemků p.č. 14430/99, 11102/127, 11102/452, k. ú. Plzeň vč. zřízení služebností

KNM RMP doporučuje RMP souhlasit:

1. S uzavřením dohody o ukončení smlouvy o budoucí smlouvě kupní 2009/000472 ze dne 29. 1. 2010, ve znění dodatku č. 1 ze dne 30. 12. 2013, uzavřené s obchodní společností PLZEŇSKÁ DEVELOPERSKÁ, s.r.o., IČ 280 35 615, jako budoucím kupujícím, na budoucí prodej částí pozemků p. č. 11102/127 a p. č. 14430/99, oba v k. ú. Plzeň, dotčených stavbou, bytového domu „B“, a to ke dni uzavření kupní smlouvy na 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.
2. S prodejem nemovitých věcí v k. ú. Plzeň, tj.:
 - 1) nově vzniklých pozemků geometricky oddělených z pozemku p. č. 11102/127, ostatní plocha, jiná plocha, o původní výměře 4 253 m²:
 - p. č. 11102/127, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 3 728 m²,
 - p. č. 14442, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 60 m²,
 - p. č. 14444, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 70 m²,
 - p. č. 14446, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 67 m²,
 - 2) nově vzniklého pozemku p. č. 14448, ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 29 m², geometricky odděleného z pozemku p. č. 11102/452, ostatní plocha, ostatní komunikace, o původní výměře 9 881 m²,
 - 3) nově vzniklých pozemků geometricky oddělených z pozemku p. č. 14430/99, ostatní plocha, jiná plocha, o původní výměře 307 m²:
 - p. č. 14430/299 o výměře 39 m²,
 - p. č. 14430/300 o výměře 77 m²,
 - 4) kanalizační přípojky, která vede přes části pozemků p. č. 14430/99, p. č. 11102/127 a p. č. 11102/452,

obchodní společnosti PLZEŇSKÁ DEVELOPERSKÁ, s.r.o. (dále jen kupující), IČ 280 35 615, se sídlem Boettingerova 2902/26, Jižní Předměstí, 2301 00 Plzeň.

Kupní cena činí 16 164 660 Kč (tj. \approx cca 3 972 Kč/m²). K této ceně bude připočtena DPH ve výši 21 %, tj. 3 394 578,60 Kč. Celková kupní cena je po zaokrouhlení 19 559 239 Kč. Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy kupujícím.

Další ujednání kupní smlouvy:

1. Kupní smlouva bude uzavřena po vyrovnání závazků nájemce vyplývajících z nájemní smlouvy č. 2009/000580/NS ze dne 28. 1. 2010, ve znění jejich pozdějších dodatků.
2. Kupující je povinen nejpozději do 31. 12. 2019 dokončit stavbu jako celek: „Bytový dům Sylván, 1. Etapa – objekt A, B a 2. Etapa – Objekt C, Plzeň, Severní Předměstí, Na Chmelnicích“ (dále jen Stavba) do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu za účelem zahájení užívání této Stavby, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této Stavby, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro žádost o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu, resp. pro oznámení o zahájení užívání, stanoví právní předpisy.

3. Kupující je povinen předat prodávajícímu kopii žádosti o vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného povolovacího dokladu nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud kupující nedodrží tento termín, je povinen uhradit prodávajícímu jednorázovou smluvní pokutu ve výši 1 000 Kč. Smluvní pokuta bude splatná do 30 dnů od doručení písemné výzvy prodávajícího kupujícímu k její úhradě.
4. V případě že kupující poruší některou ze svých povinností dle bodu 2. odstavce „Další ujednání kupní smlouvy“, je povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši 13 286 Kč za každý započatý den prodlení, maximálně však do výše 30 % z kupní ceny, tj. 4 849 398 Kč splatnou do 30 ti dnů od doručení písemné výzvy k její úhradě.
5. Prodávající má vedle smluvních pokut nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinností, ke které se smluvní pokuty vztahují. Kupující je povinen uhradit městu Plzeň sjednané smluvní pokuty bez ohledu na zavinění.
6. Smluvní strany se dohodly na zajištění peněžitých pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných touto smlouvou formou bankovní záruky vystavené ve prospěch prodávajícího, znějící na částku: 4 850 398 Kč (dále jen „Bankovní záruka“).
Kupující je za tímto účelem povinen předložit prodávajícímu originál záruční listiny vystavené bankou, a to nejpozději do 30 dnů od podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami. Smluvní strany se dohodly, že předložení řádné záruční listiny prodávajícímu je podmínkou pro podání návrhu na vklad práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí. Nepředloží-li kupující prodávajícímu řádnou záruční listinu dle podmínek sjednaných v této smlouvě nejpozději do 30 dnů ode dne podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami, je prodávající oprávněn od této smlouvy odstoupit.
Bankovní záruka bude bezpodmínečná, neodvolatelná a vystavená na částku 4 850 398 Kč a bude sloužit k zajištění všech pohledávek prodávajícího na úhradu smluvních pokut sjednaných v této smlouvě. Účinnost bankovní záruky bude sjednána do 31. 3. 2021.
Banka bude podle záruční listiny zavázána plnit své povinnosti vůči prodávajícímu na první písemnou výzvu prodávajícího, ve které prodávající uvede, že kupující nesplnil svůj závazek uhradit smluvní pokutu sjednanou v této smlouvě. Banka nebude oprávněna zkoumat, je-li výzva prodávajícího důvodná, a nebude oprávněna uplatňovat vůči prodávajícímu jakékoli námitky. Bankovní záruka se neodchýlí od souvisejících ustanovení Zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník v platném znění.
Prodávající je povinen poté, co kupující splní svoji povinnost dokončit Stavbu, vrátit kupujícímu na jeho žádost nejpozději do 30 pracovních dní od doručení žádosti záruční listinu, to neplatí v případě, že nastaly podmínky pro čerpání bankovní záruky.
7. Kauce ve výši 500 000 Kč již složená budoucím kupujícím resp. kupujícím na depozitní účet města Plzně vedený u RAIFFEISEN BANK a.s., č. účtu: 1003004415/5500, VS: 28035615, dle smlouvy o smlouvě budoucí kupní, bude vrácena kupujícímu do 30 dnů ode dne doručení záruční listiny kupujícím prodávajícímu.
8. Kupující bere na vědomí, že v prodáváných pozemcích se mohou nacházet zařízení, která městu Plzni nejsou známá. V této souvislosti nebude kupující uplatňovat na prodávajícím náhradu škody.

9. Kupující bere na vědomí, že je vázán povinnostmi z kupní smlouvy i v případě převodu pozemků na třetí osobu.
3. Se zřízením služebností k částem nově vzniklých pozemkům p. č. 14448, p. č. 14446 a p. č. 14430/300, vše v k. ú. Plzeň, ve prospěch statutárního města Plzeň, tj. prodávajícího (oprávněného ze služebností) spočívajících v povinnosti kupujícího (povinného ze služebností) a každého dalšího vlastníka nově vzniklých pozemků p. č. 14448, p. č. 14446 a p. č. 14430/300, vše v k. ú. Plzeň, strpět na částech těchto pozemků v rozsahu dle geometrického plánu č. 11074-117/2017:
- 1) umístění a provozování veřejného osvětlení včetně jeho ochranného pásma,
 - 2) vstup a vjezd k veřejnému osvětlení v souvislosti s jeho provozováním, prováděním jeho údržby a oprav, odstraňováním poruch a havárií nebo za účelem jeho obnovy.

Služebnosti k částem nově vzniklých pozemků p. č. 14448, p. č. 14446 a p. č. 14430/300, vše v k. ú. Plzeň, se zřizují ve prospěch prodávajícího bezúplatně a na dobu neurčitou. Po dobu výstavby Stavby prodávající strpí omezení práva vstupu a vjezdu vyplývajícího ze služebností k částem nově vzniklých pozemků p. č. 14448, p. č. 14446 a p. č. 14430/300, vše v k. ú. Plzeň, způsobené výstavbou Stavby, a to nejdéle do 31. 12. 2019.

Další ujednání:

- kupující bere tímto na vědomí, že prodávající má právo vstupovat a vjíždět k veřejnému osvětlení (dále jen VO) za účelem pravidelné revize, údržby a obnovy; vedle toho je kupující povinen strpět přístup k tomuto VO v případě poruchy nebo havárie, jakož i zdržet se staveb v jeho ochranném pásmu a nad trasou VO,
- oprávnění ke vstupu na služební pozemky a k přístupu k VO jsou pracovníci oprávněného ze služebnosti a v případě, že provozováním bude pověřena třetí osoba, i pracovníci této třetí osoby,
- oprávněný ze služebností je povinen při výkonu uvedených oprávnění co nejvíce šetřit práv vlastníka služebných pozemků a po skončení prací souvisejících s výkonem oprávnění vyplývajících ze služebností je oprávněný ze služebností povinen uvést služební pozemky do předchozího stavu,
- náklady spojené s běžným udržováním služebných pozemků nese kupující; eventuální náhrada škody, která by vznikla při výkonu práv ze služebností, bude řešena podle předpisů platných v době vzniku škody,
- v případě, že dojde ke změně vlastníka služebných pozemků, berou smluvní strany na vědomí, že nový vlastník vstupuje do veškerých oprávnění a povinností, které z této smlouvy vyplývají,
- bude-li vlastník služebných pozemků provádět na služebných pozemcích jakékoliv stavební či zemní práce, které by mohly VO ohrozit, má povinnost tyto práce předem projednat s oprávněným ze služebností,
- vlastník služebných pozemků se zavazuje zdržet se od výsadby dřevin nad trasou VO i v jeho ochranném pásmu,
- služební pozemky v části dotčené VO a ochranným pásmem musí zůstat veřejně přístupné, tzn., že ani v budoucnu nesmí dojít k jejich oplocení a k instalaci zařízení (např. závory), znemožňující přístup a příjezd těžké techniky k VO.

souhlasí 12