

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Konečné vypořádání zbývajících druhé části pozemků dotčených výstavbou „5. fáze / bytové domy“ v k. ú. Valcha, v lokalitě „Nová Valcha“, formou prodeje.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost Třetí Valcha Development a.s. resp. Valcha Property Development a.s. (příloha č. 1), IČ 279 26 931, se sídlem Na Vidouli 1/1, Jinonice, 158 00 Praha 5, žádá o prodej zbývajících, druhé části pozemků o celkové výměře 2 052 m²), na kterých připravuje výstavbu „5. fáze / bytové domy“ (viz situace - příloha č. 2) v lokalitě „Obytná zóna Plzeň – Valcha“ dnes pod názvem „Nová Valcha“. Jedná se o pozemky p. č. 2429/887 až p. č. 2429/900, p. č. 2429/904, p. č. 2429/927 až p. č. 2429/941, p. č. 2429/951 až p. č. 2429/956, p. č. 2429/961 až p. č. 2429/964, p. č. 2429/974 až p. č. 2429/977, p. č. 2429/989 a nově vzniklé pozemky p. č. 2429/993 a p. č. 2429/994, geometricky oddělené z pozemku p. č. 2429/901 (dle geometrického plánu č. 2644-161/2017 – příloha č. 9), vše v k. ú. Valcha.

Odkup pozemků je řešen smlouvou o budoucí smlouvě kupní č. 2012/002962 ze dne 14. 8. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2013, uzavřenou s obchodní společností Valcha Property Development a.s., za kupní cenu ve výši 890 Kč/m².

Kupní cena ve výši 890 Kč/m² byla schválena usnesením ZMP č. 367 ze dne 21. 6. 2012. Bližší popis uzavřených smluvních vztahů, tj. nájemní smlouvy a smluv o budoucích smlouvách kupních na budoucí prodej pozemků a převod nově budované TDI do majetku města, včetně dalších podrobností je uveden v příloze č. 4 tohoto materiálu.

Ve své žádosti společnost dále mimo jiné uvádí, že i v této „5. fázi / bytové domy“ zůstane nově vybudovaná technicko - dopravní infrastruktura (TDI) v soukromém spoluvlastnictví majitelů bytových jednotek, a proto nebude převáděna do majetku města Plzně, tak jako v sousední, již dokončené „3. fázi bytových domů“ (což Technický úřad MMP při prodeji pozemků v předchozí „3. fázi bytových domů“ a při prodeji první části pozemků „5. fáze / bytové domy“ svými stanovisky potvrdil). Z tohoto důvodu není třeba plnit podmínku smlouvy o budoucí smlouvě kupní č. 2012/002962 ve znění dodatku č. 1 – tedy, že současně s kupní smlouvou na odkup předmětných pozemků nemusí být uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní na převod TDI (do majetku města Plzně) v této odkupované fázi.

Společnost zároveň žádá o poskytnutí zbývajících částky veřejné podpory de minimis, kterou v daném období ještě nevyčerpala s tím, že zbývajících kupní cenu uhradí v tržní ceně dle znaleckého posudku. Pro informaci uvádíme, že prodejem pozemků (dotčených výstavbou „3. fáze / bytové domy“) byla v červnu 2016 poskytnuta sesterské společnosti Druhá Valcha Development a.s. veřejná podpora de minimis ve výši 96 003,55 EUR (tj. 2 598 720 Kč) a prodejem první části pozemků (dotčených výstavbou „5. fáze / bytové domy“) byla v červnu 2017 poskytnuta sesterské společnosti Třetí Valcha Development a.s. veřejná podpora de minimis ve výši 99 433,97 EUR (tj. 2 599 900 Kč); vyčerpat tedy zbývá maximálně 4 562,48 EUR – viz popsáno níže).

ORP MMP ve stanovisku ze dne 4. 10. 2017 (příloha č. 4) uvádí, mimo jiné, že souhlasí s prodejem pozemků p. č. 2429/887 až p. č. 2429/900, p. č. 2429/904, p. č. 2429/927 až p. č. 2429/941,

p. č. 2429/951 až p. č. 2429/956, p. č. 2429/961 až p. č. 2429/964, p. č. 2429/974 až p. č. 2429/977, p. č. 2429/989, p. č. 2429/993 a p. č. 2429/994, vše v k. ú. Valcha.XORP MMP dále uvádí, že:

- do majetku města Plzně a správy SVSMP nebude v rámci 5. fáze / bytové domy přebírána žádná TDI (dle investora bude TDI převedena do spoluvlastnictví majitelů bytových jednotek),
- na předmětných pozemcích se nenachází žádné sítě v majetku města Plzně; mohou se zde nacházet zařízení, která mu nejsou známa,
- předmět žádosti by měl být řešen SVSMP z důvodu úpravy nájemní smlouvy při prodeji pozemků (předmět nájmu bude aktualizován po vkladu vlastnického práva); předmět žádosti může být řešen také další organizační složkou MMP, ale tato informaci mu není známa,
- na předmětnou lokalitu je vydané územní rozhodnutí č. 6132 Sp. zn.: SZ MMP/283943/16/BEN ze dne 21. 2. 2017.

Výše uvedené pozemky se nachází v Plzni, v Městském obvodu Plzeň 3, mezi ulicemi Špačková, K Sokolu a K Zelené louce, a dle územního plánu města Plzně jsou zahrnuty do ploch smíšených obytných – ploch zastavitelných.

Na zástavbu dané lokality (jako celek) je vydané Územní rozhodnutí č. 3945 ze dne 23. 10. 2007, na I. etapu výstavby (která se fázíje a do které „5. fáze / bytové domy“ je také zahrnuta) je vydané Územní rozhodnutí č. 4173 ze dne 6. 11. 2008.

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

Dle znaleckého posudku vypracovaného soudním znalcem v oboru ekonomika panem Šimicem činí cena obvyklá pozemků v dané lokalitě v roce 2017 a 2018: 1 850 Kč/m², tj. při (výměře 2 052 m²), celkem 3 796 200 Kč.

Prodejem pozemků právnické osobě za cenu nižší, než je cena v místě a čase obvyklá, je kupujícímu poskytnuta veřejná podpora malého rozsahu, tzv. de minimis.

Odůvodnění společnosti k poskytnutí veřejné podpory:

Společnost v dopise ze dne 10. 10. 2017 (příloha č. 1) doplňuje odůvodnění k poskytnutí veřejné podpory, o kterou žádá především z níže uvedených důvodů:

- V lokalitě společnost již v rámci 1. – 3. fáze výstavby vybudovala TDI v celkové hodnotě cca 60 milionů Kč a další infrastrukturu vybuduje v rámci 4. a 5. fáze. Veškerou tuto infrastrukturu městu předává za 1% pořizovací ceny.
- Mimo uvedenou infrastrukturu společnost realizovala dětské hřiště v hodnotě cca 200 000 Kč, které bylo městu předáno za cca 2 000 Kč.
- V lokalitě Valcha se jedná o podporu rozvoje bydlení.
- Pro město Plzeň společnost zajistila stavební povolení na část obecní dešťové kanalizace s vyústěním do Lučního potoka – tuto část stavby bude společnost realizovat na své náklady.
- Pro město Plzeň společnost zajistila územní rozhodnutí komunikačního propojení z Valchy na Borská pole, dále bude zajišťovat i stavební povolení této komunikace.

Ke dni 19. 2. 2018 dle kurzovního lístku Evropské centrální banky je kurz koruny vůči euru: 25,327 Kč/EUR.

Výpočet poskytnutí maximálně možné (zbývající) podpory ke dni 19. 2. 2018:

200 000 EUR - 96 003,55 EUR - 99 433,97 EUR = 4 562,48 EUR
4 562,48 EUR x 25,327 Kč/EUR = 115 553,93 Kč

S ohledem na měnící se výši kurzu koruny vůči euru a z důvodu, aby nedošlo k přečerpání veřejné podpory de minimis, je pro stanovení zbývající podpory použit kurz koruny vůči euru ve výši 25 Kč/EUR. Poskytnutá podpora tedy bude po zaokrouhlení činit 114 062 Kč.
(Výpočet: 4 562,48 EUR x 25 Kč/EUR = 114 062 Kč).

Na základě výše uvedeného je kupní cena stanovena následujícím způsobem:
3 796 200 Kč (cena dle ZP) – 114 062 (podpora de minimis) = 3 682 138 (kupní cena).

Kupující bude v kupní smlouvě upozorněn na čerpání veřejné podpory malého rozsahu, tzv. de minimis. Kupující před podpisem kupní smlouvy doloží čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis. V případě, že by kupující v uplynulých třech letech obdržel veřejnou podporu, která by součtem s poskytnutou podporou malého rozsahu za prodej výše předmětných pozemků překročila stanovený limit 200 000 EUR, byl by jejich prodej uskutečněn až po obdržení souhlasu ze strany Evropské komise.

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.

Po vkladu vlastnického práva bude předmět nájmu aktualizován dodatkem nájemní smlouvy.

Pro informaci uvádíme, že výstavba bytových a rodinných domů včetně TDI byla v dané lokalitě investorem zahájena v roce 2011.

RMP usnesením č. 32 dne 18. 1. 2018 doporučila ZMP – viz příloha č. 11.
Materiál v dané věci byl předložen k projednání ZMP dne 25. 1. 2018, z programu jednání byl však stažen.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej zbývající druhé části pozemků dotčených výstavbou „5. fáze / bytové domy“ v k. ú. Valcha, v lokalitě „Nová Valcha“.

4. Navrhované varianty řešení

Prodat zbývající druhou část pozemků dotčených výstavbou „5. fáze / bytové domy“ v k. ú. Valcha, v lokalitě „Nová Valcha“ – 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. 812 a č. 813 ze dne 31. 5. 2012, č. 956 ze dne 28. 6. 2012, č. 1427 ze dne 23. 10. 2012, č. 688 ze dne 27. 6. 2013, č. 1299 ze dne 27. 11. 2013, č. 372 ze dne 11. 4. 2014, č. 901 ze dne 18. 8. 2014, č. 1029 ze dne 11. 9. 2014, č. 137 ze dne 19. 2. 2015, č. 672 ze dne 4. 6. 2015, č. 902 ze dne 25. 8. 2015, č. 470 ze dne 5. 5. 2016, č. 376 ze dne 6. 4. 2017 a č. 396 ze dne 20. 4. 2017.

Usnesením ZMP č. 366 a č. 367 ze dne 21. 6. 2012, č. 469 ze dne 10. 10. 2013, č. 557 ze dne 4. 9. 2014, č. 140 ze dne 9. 4. 2015, č. 368 ze dne 18. 6. 2015, č. 288 ze dne 19. 5. 2016 a č. 196 ze dne 20. 4. 2017.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 13. 2. 2018 nemá kupující evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 žádost o prodej, zdůvodnění poskytnutí veřejné podpory a žádost o změnu kupujícího

Příloha č. 2 situace

Příloha č. 3 historie

Příloha č. 4 stanovisko ORP MMP

Příloha č. 5 fotodokumentace

Příloha č. 6 územní plán

Příloha č. 7 letecký snímek

Příloha č. 8 orientační mapa

Příloha č. 9 geometrický plán

Příloha č. 10 majetek města

Příloha č. 11 usn. RMP č. 32/2018

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, výpis z OR, ZP, NS a SoBSK ve znění dodatků vč. Dohody, dokument projektu fúze.