

## Historie

Společnost Valcha Property Development a.s. (dále jen VPD) v roce 2012 uzavřela s městem Plzní nové smluvní vztahy (původní byly uzavřeny již v roce 2008) za účelem zástavby lokality „Obytná zóna Plzeň - Valcha“ nově „Nová Valcha“. Výstavba v lokalitě byla plánovaná v několika etapách, jednotlivé etapy pak po fázích, a to jak na městském pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha, tak i na pozemcích ve vlastnictví společnosti p. č. 2429/34 a p. č. 2429/36, oba v k. ú. Valcha. V současné době se výstavba rodinných domů a bytových domů včetně TDI realizuje již jen po fázích (nikoliv tedy po etapách).

Územní rozhodnutí č. 3945 na zástavbu dané lokality, jako celku, bylo vydáno dne 23. 10. 2007. Na výstavbu I. etapy bylo dne 6. 11. 2008 vydáno Územní rozhodnutí č. 4173 pro stavbu: „Obytná zóna Plzeň Valcha – I. etapa“, které bylo změněno Územním rozhodnutím č. 4838 ze dne 13. 5. 2011 (z důvodu odchylek oproti původně plánované výstavbě).

Stavební povolení sp. zn. VÝST/01220/09/Tf na stavbu „Obytná zóna Plzeň Valcha – I. etapa“ (tj. na stavbu bytových a rodinných domů I. etapy výstavby) bylo vydáno dne 9. 6. 2009. Dne 20. 9. 2011 bylo vydáno prodloužení platnosti tohoto stavebního povolení a dne 3. 11. 2011 bylo společností oznámeno zahájení výstavby.

Dne 17. 12. 2014 bylo vydáno Územní rozhodnutí č. 5744 pro stavbu: „Nová Valcha – 3. fáze“. Dne 30. 1. 2015 bylo vydáno Územní rozhodnutí č. 5774 pro stavbu: „Nová Valcha, 3. fáze, část BD“.

Dne 20. 5. 2015 bylo vydáno Rozhodnutí – změna stavby před jejím dokončením, sp. zn. SZ UMO3/12911/15/Tf, kterým bylo povolena změna stavby „Obytná zóna Valcha – I. etapa“ na pozemcích p. č. 2429/51 a p. č. 2429/151 v k. ú. Valcha v rozsahu: 3. fáze – 3 bytové domy označené jako BD 1, BD 2, BD 3 mezi ulicemi Špačková, K Sokolu a K Zelené louce. Jedná se o samostatně stojící objekty o 3 nadzemních podlažích. V domech BD 1 a BD 2 bude v každém 17 bytů, v domě BD 3 pak 15 bytů a 5 garáží (celkem je v bytových domech navrženo 49 bytů).

### **Uzavřené smluvní vztahy:**

Smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2012/002962 ze dne 14. 8. 2012, ve znění dodatku č. 1 ze dne 18. 12. 2013, byla uzavřena se společností VPD, jako budoucím kupujícím, za účelem dostavby I. etapy v dané lokalitě, tj. výstavby rodinných a bytových domů včetně TI ve 3. a dalších fázích výstavby I. etapy na částech pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha.

Ve smlouvě je mimo jiné ujednáno, že:

- Kupní cena za prodej částí pozemku bude činit 890 Kč/m<sup>2</sup> s tím, že v době prodeje bude posuzována otázka poskytnutí veřejné podpory.
- Kupní smlouva na prodej částí pozemku v rámci jednotlivých fází I. etapy bude uzavřena do šesti měsíců ode dne písemné výzvy budoucího kupujícího k uzavření kupní smlouvy.
- Kupní smlouva na prodej pozemků v rámci každé fáze I. etapy výstavby bude uzavřena současně se smlouvou o budoucí smlouvě kupní na prodej TDI do majetku města Plzně v příslušné odkupované fázi. Nebude-li ze strany budoucího kupujícího uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní na prodej TDI do majetku města Plzně v rámci příslušné fáze I. etapy, nebude uzavřena kupní smlouva na prodej pozemků v příslušné dokupované fázi.
- Budoucí kupující je povinen nejpozději do 30. 6. 2020 doručit budoucímu prodávajícímu výzvu k uzavření kupní smlouvy na prodej částí pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha v rámci poslední fáze výstavby I. etapy. Splnění povinnosti je zajištěno jednorázovou smluvní pokutou ve výši 1 000 000 Kč. Povinnost budoucího kupujícího k úhradě této smluvní pokuty bude zajištěna kaucí, která bude složena na účet města nejpozději do 31. 12. 2016. Nebude-li tento termín dodržen, má město Plzeň právo odstoupit od této smlouvy o budoucí

smlouvě kupní (kauce byla do stanoveného termínu na účet města Plzně ze strany budoucího kupujícího složena).

- Prodej pozemků v rámci poslední fáze I. etapy se uskuteční, tzn., že kupní smlouva bude uzavřena, nejpozději do 31. 12. 2020 za podmínky, že současně s kupní smlouvou bude uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní na prodej TDI do majetku města Plzně.

Tato smlouva o budoucí smlouvě kupní, ve znění dodatku č. 1, byla uzavřena v souladu s unesením RMP č. 813 ze dne 31. 5. 2012 a č. 688 ze dne 27. 6. 2013 a unesením ZMP č. 367 ze dne 21. 6. 2012 a č. 469 ze dne 10. 10. 2013.

Nájemní smlouva č. 2012/003099/NS ze dne 28. 11. 2012, ve znění dodatků č. 1 ze dne 30. 4. 2014 a dodatku č. 2 ze dne 30. 4. 2015, byla uzavřena se společností Valcha Property Development a.s. (dále jen VPD), jako nájemcem, za účelem výstavby a provozování rodinných a bytových domů včetně TDI, která bude realizována po jednotlivých fázích v příslušné etapě, na částech pozemků v dané lokalitě (viz upřesněno níže), s výší nájemného:

- za plochy dotčené zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou 123 Kč/m<sup>2</sup>/rok
- za ostatní plochy 17,12 Kč/m<sup>2</sup>/rok

Nájemné bylo sjednáno ve výši 1 355 818 Kč/rok a v roce 2016 činilo po inflačním navýšení 1 368 434 Kč.

Vzhledem k rozsahu výstavby a jejím organizačně ekonomickým souvislostem byla část Smlouvy postoupena Dodatkem č. 3B ze dne 30. 10. 2015 společnosti Druhá Valcha Development a.s., který je koncipován v úplném znění nájemní smlouvy, a to v rozsahu 4. fáze, k výstavbě a provozování TDI a v rozsahu části další fáze výstavby k výstavbě a provozování rodinných a bytových domů včetně TDI. Předmětem smlouvy je nájem částí pozemků p. č. 2429/1, 2429/61, 2429/62, k. ú. Valcha, o celkové pronajaté výměře 7 001 m<sup>2</sup>. Nájemné bylo sjednáno ve výši 126 048 Kč/rok a v roce 2016 činilo po inflačním navýšení 126 426 Kč.

Dodatkem č. 3 A jsou společností VPD pronajaty pozemky a části pozemků p. č. 1829/8, 2429/1, 2429/151, 2336/44, 2429/60, 2429/59, 2429/61, k. ú. Valcha, o celkové pronajaté výměře 61 730,90 m<sup>2</sup>, a to za účelem výstavby a provozování rodinných a bytových domů včetně TDI, která bude realizována po jednotlivých fázích.

Dne 29. 8. 2016 byl se společnostmi uzavřen Dodatek č. 3A1 (VPD a.s.) a Dodatek č. 3B1(DVD a.s.), kterými se upřesňuje specifikace fází výstavby a vkládají se nová ujednání, kdy:

- Nájemce je oprávněn přenechat předmět nájmu nebo jeho část do podnájmu třetí osobě, která je součástí stejného podnikatelského seskupení jako nájemce, a která se podílí na realizaci účelu nájmu.
- Přerušuje účinnost nájemního vztahu, ke dni nabytí účinnosti dodatku s tím, že bude smluvní vztah nabývat účinnosti vždy pouze v rozsahu fáze nebo její části, na níž bude vydáno pravomocné stavební povolení, nejpozději však do 12 měsíců od vydání dílčího územního rozhodnutí na příslušnou fázi či její části.

Nájemné tak od účinnosti Dodatku č. 3A1, tj. od 1. 9. 2016, bylo sjednáno ve výši 894 897 Kč a v roce 2017 po inflačním navýšení činí 901 161 Kč.

Vzhledem k tomu, že ke dni účinnosti dodatku č. 3B1, tj. k 1. 9. 2016, nebyl společnosti DVD vydán žádný kolaudační souhlas, na jehož základě by byla na pronajatých pozemcích zkolaudována stavba, a nebylo vydáno žádné pravomocné stavební povolení, nebylo z Dodatku č. 3B1 doposud hrazeno nájemné.

*Pozn.: Dne 24. 1. 2017 vydal MMP, Odbor stavebně správní Stavební povolení na stavbu „Nová Valcha, 4. fáze – Komunikace“ (Sp. zn.: SZ MMP/260125/BEZ), které nabylo právní moci dne 22. 2. 2017. Úhrada nájemného bude zohledněna v následném dodatku.*

Doba nájmu je u obou dodatků sjednána na dobu určitou do 31. 12. 2022, bez možnosti ukončení nájemní smlouvy výpovědí (vyjma zákonných důvodů).

Nájemní smlouva, ve znění dodatků č. 1, 2, 3A, 3A1 a 3B, 3B1, byla uzavřena v souladu s unesením RMP č. 956 ze dne 28. 6. 2012, č. 1427 ze dne 23. 10. 2012, č. 1299 ze dne 27. 11. 2013, č. 372 ze dne 11. 4. 2014, č. 1029 ze dne 11. 9. 2014, č. 137 ze dne 19. 2. 2015, č. 902 ze dne 25. 8. 2015, usnesením ZMP č. 140 ze dne 9. 4. 2015 a usnesením RMP č. 591 ze dne 26. 5. 2016.

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

#### Smlouva o budoucí smlouvě kupní na převod TDI a pozemků ve vlastnictví společnosti do majetku města Plzně

Se společností VPD, jako budoucím prodávajícím, jsou uzavřeny:

- smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2014/003975 ze dne 6. 10. 2014 na budoucí prodej staveb TDI (komunikace vč. odvodnění, sadové úpravy, vodovodní a kanalizační řady a veřejné osvětlení) zbudovaných v rámci stavby „Obytná zóna Plzeň – Valcha“
- smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2014/003980 ze dne 6. 10. 2014 na budoucí prodej částí pozemků z vlastnictví společnosti do vlastnictví města Plzně, které budou zasaženy stavbami TDI v souvislosti s realizací stavby „Obytná zóna Plzeň – Valcha 2. fáze I. etapa“.

Obě tyto smlouvy byly uzavřeny v souladu s usnesením RMP č. 901 ze dne 18. 8. 2014 a usnesením ZMP č. 557 ze dne 4. 9. 2014.

V současné době MAJ MMP projednává převod nemovitých věcí do majetku města Plzně v souladu s výše uvedenými smlouvami, a to na základě žádosti společnosti ze dne 17. 12. 2015.

Se společností VPD je dále uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2015/002444 ze dne 8. 7. 2015 na budoucí prodej staveb TDI (komunikace, veřejné parkovací stání, obratiště, veřejné osvětlení, sadové úpravy, splašková kanalizace, dešťová kanalizace vč. uličních vpustí) zbudovaných v rámci stavby „Nová Valcha – 3. fáze“.

Se společností DVD je uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2015/002439 ze dne 8. 7. 2015 na budoucí prodej pozemků p. č. 2429/281, 2429/282 a 2429/283, vše v k. ú. Valcha, z vlastnictví společnosti do vlastnictví města Plzně, které budou zasaženy stavbami TDI v souvislosti s realizací stavby „Nová Valcha – 3. fáze“.

Obě tyto smlouvy byly uzavřeny v souladu s usnesením RMP č. 672 ze dne 4. 6. 2015 a usnesením ZMP č. 368 ze dne 18. 6. 2015.

Dohoda o společném postupu 3. – 4. Fáze a zbývajících fází výstavby Nová Valcha č. 2015/002906 ze dne 8. 7. 2015 byla uzavřena se společnostmi VPD a DVD ve věci vypořádání dalších fází výstavby v lokalitě „Nová Valcha“, tj. za účelem stanovení postupu při převádění nově vybudované TDI do majetku města Plzně po jednotlivých fázích a podmínek při prodeji zbývajících částí městského pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha (tzn., že kupní cena za prodej částí městského pozemku bude činit 1 250 Kč/m a při prodeji bude posuzována otázka poskytnutí veřejné podpory, přičemž společnost VPD nebo společnost DVD bude povinna nejpozději do 30. 6. 2022 doručit města výzvu k uzavření kupní smlouvy na prodej zbývajících, dosud neprodaných, částí předmětného pozemku).

*Pozn.: původní Dohoda o společném postupu II., III. a IV. etapy výstavby č. 2012/003020 ze dne 14. 8. 2012, která byla uzavřena se společností VPD, byla ukončena dohodou o zániku dne 8. 7. 2015.*

Dohoda o společném postupu i dohoda o zániku byly uzavřeny v souladu s usnesením RMP č. 672 ze dne 4. 6. 2015 a usnesením ZMP č. 368 ze dne 18. 6. 2015.

V současné době společnost žádá nejen o prodej druhé části pozemků dotčených výstavbou „5. fáze / bytové domy“ v k. ú. Valcha, ale dále i o sloučení dodatků A a B, ponížení předmětu nájmu o vybudované hřiště, změnu ujednání nájemní smlouvy vč. rozšíření předmětu nájmu o další plochu za účelem výstavby a prodloužení termínu platnosti nájemní smlouvy (bude řešeno v samostatném materiálu SVSMP), dále o prodloužení termínů pro doručení výzvy k uzavření kupní smlouvy na prodej zbývajících, dosud neprodaných, částí městského pozemku dle smlouvy o budoucí smlouvě kupní a Dohody.

Kopie z internetu