

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí ve věci poskytnutí daru vrácením uhrazeného nájemného společnosti MDZZ – Mikulka s.r.o. vyplývajícího z nájemní smlouvy č. 2011/003339/NS ve znění dodatku č. 1 až č. 3.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost MDZZ – Mikulka s.r.o., IČO 29113113, sídlem Mariánské Lázně, Hlavní třída 261/116, uzavřela dne 22. 9. 2011 ve smyslu usnesení RMP č. 829 ze dne 2. 6. 2011 nájemní smlouvu č. 2011/003339/NS, ve znění Dodatku č. 1 až č. 3 (dále též „Smlouva“), na nájem pozemků p.č. 11607/2, 11609, 11629/2, 11629/3 o celkové výměře 1 574 m², k.ú. Plzeň, za účelem výstavby a provozu polyfunkčního domu v lokalitě Severní Předměstí – Lidická ulice.

Smlouva byla uzavřena na dobu určitou, do doby prodeje, nejdéle však do 30. 6. 2017 s tím, že po marném uplynutí tohoto data se doba nájmu mění na dobu neurčitou. Nájemné bylo sjednáno ve výši:

15,- Kč/m²/rok - do dne dokončení stavby polyf. domu, nejdéle však do 30. 6. 2016

123,- Kč/m²/rok - ode dne dokončení stavby polyf. domu, nejdéle však od 1. 7. 2016

Dodatkem č. 1 ze dne 23. 6. 2016 byl prodloužen termín dokončení stavby polyfunkčního domu ze stávajícího termínu do 30. 6. 2016 na nový termín do 31. 12. 2017 a upravena doba nájmu, a to na dobu určitou, do dne, kdy bude mezi smluvními stranami dokončeno majetkoprávní vypořádání předmětných pozemků dotčených stavbou polyfunkčního domu, nejdéle však do 31. 7. 2019.

Dodatkem č. 2 ze dne 8. 6. 2017 bylo upřesněno znění účelu nájmu.

Dodatkem č. 3 ze dne 22. 12. 2017 byla ponížena výměra pronajatých pozemků o 600 m² (tj. z 1 574 m² na 974 m²), a to na základě Kupní smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti č. 2017/004358, uzavřené dne 26. 9. 2017, mezi statutárním městem Plzní (prodávající) a společností MDZZ – Mikulka s.r.o. (kupující), na prodej pozemků pod stavbou a přepočítána výše nájemného z důvodu změny pronajaté výměry pozemků a z důvodu změny sazby nájemného od doby vydání Kolaudačního souhlasu na stavbu ze dne 6. 9. 2017 (viz níže).

Sazba nájemného za pronajaté pozemky před kolaudací stavby činila 16,642 Kč/m²/rok, po kolaudaci stavby 126,075 Kč/m²/rok (nájemné pro rok 2018 vč. inflačního navýšení).

Nájemné v roce 2018 činí celkem při inflačním navýšení 122 797,- Kč a je řádně hrazené v souladu s vystaveným splátkovým kalendářem.

/Poznámka:

Dne 3. 8. 2016 vydal ÚMO Plzeň 1, odbor investiční a stavebně správní pod Sp.zn.: UMO1/15464/16/ReSc povolení změny stavby „Polyfunkční dům Pod Mikulkou II – změna

nebytových jednotek na byty Plzeň, Bolevec, Lidická“ (původně plánováno 11 bytů a 9 nebytových prostor, nyní 23 bytů a 1 nebytový prostor).

Dne 6. 9. 2017 vydal ÚMO Plzeň 1, odbor stavebně správní Kolaudační souhlas (Sp. zn.: SZ UMO1/17843/17/ReSc), který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby „Bytový dům Pod Mikulkou II Plzeň, Severní Předměstí, Lidická ulice“./

Společnost MDZZ – Mikulka s.r.o. (na základě plné moci společnost AVE architekt a.s.) požádala dne 29. 12. 2017 o ukončení smluvního vztahu k pozemku p.č. 11609 o výměře 391 m² a p.č. 11629/3 o výměře 226 m², k.ú. Plzeň, které nebyly předmětem prodeje po kolaudaci stavby, a které společnost předpokládala při uzavírání smluvního vztahu využít pro staveništní dopravu z ulice Josefa Lady, avšak po dobu vlastní výstavby je nevyužívala. Předmětem nájemní smlouvy tak zůstane pozemek p.č. 11607/2 o výměře 330 m² a pozemek p.č. 11607/41 o výměře 27 m², vše k.ú. Plzeň, na kterých je umístěna vsakovací jáma a vjezd do podzemních garáží bytového domu. Tyto stavby jsou součástí polyfunkčního domu a souvisí s jeho provozováním.

/Poznámka:

Nájemní smlouvou bude nadále pronajat pozemek p.č. 11607/2 o výměře 330 m² a p.č. 11607/41 o výměře 27 m², k.ú. Plzeň (celkem 357 m²). Roční nájemné tak s účinností od 1. 6. 2018 bude činit 45 009,- Kč + infl. navýšení./

Společnost dále požaduje u pozemků p.č. 11609 o výměře 391 m² a p.č. 11629/3 o výměře 226 m², k.ú. Plzeň projednat určení výše nájemného od doby vydání Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby (tj. od 6. 9. 2017) a navrhuje i v období po kolaudaci stavby hradit nájemné v nižší sazbě (tj. 16,236 Kč/m²/rok v roce 2017 a 16,642 Kč/m²/rok v roce 2018) a to do doby ukončení nájemního vztahu k předmětným pozemkům.

TÚ MMP stanoviskem č.j. MMP/007829/18 ze dne 7. 2. 2018 souhlasí s úpravou předmětu nájmu, resp. s snížením o pozemky p.č. 11609 o výměře 391 m² a p.č. 11629/3 o výměře 226 m², k.ú. Plzeň.

RMO Plzeň 1 usnesením č. 127 ze dne 3. 4. 2018:

1. Souhlasí s uzavřením dodatku k nájemní smlouvě č. 2011/003339/NS uzavřené se společností MDZZ – Mikulka s.r.o., IČO 291 13 113, sídlem Mariánské Lázně, Hlavní třída 261/116, kterým se zužuje předmět nájmu o pozemky p.č. 11609 o výměře 391 m² a p.č. 11629/3 o výměře 226 m², k.ú. Plzeň.
2. **Nesouhlasí** se sníženou výší nájemného u pozemků p.č. 11609 o výměře 391 m² a p.č. 11629/3 o výměře 226 m², k.ú. Plzeň, v souvislosti s nájemní smlouvou č. 2011/003339/NS, uzavřené se společností MDZZ – Mikulka s.r.o., IČO 291 13 113, sídlem Mariánské Lázně, Hlavní třída 261/116 (tj. 16,236 Kč/m²/rok v roce 2017 a 16,236 Kč/m²/rok + inflační navýšení v roce 2018) od doby vydání Kolaudačního souhlasu s užíváním stavby do doby ukončení smluvního vztahu k předmětným pozemkům.

RMP usnesením č. 668 ze dne 31. 5. 2018 schválila uzavření Dodatku č. 4 ke Smlouvě se společností MDZZ – Mikulka s.r.o., jehož předmětem je ukončení smluvního vztahu k pozemku p.č. 11609 a p.č. 11629/3, k.ú. Plzeň, dohodou, ke dni konání RMP, tj. ke dni 31. 5. 2018.

Současně tímto usnesením RMP nesouhlasila s poskytnutím daru vrácením uhrazeného nájemného vyplývajícího z nájemní smlouvy č. 2011/003339/NS ve znění dodatku č. 1 až č. 3, společnosti MDZZ – Mikulka s.r.o ve výši 49 115,- Kč a doporučila ZMP neschválit poskytnutí tohoto daru.

Výpočet:

cenová relace	nižší sazba/m ² /rok	vyšší sazba/m ² /rok
rok 2017	16,236 Kč	123,- Kč
rok 2018	16,642 Kč	126,075 Kč

za pozemky o výměře 617 m² v nižší sazbě v období od 6. 9. 2017 do 31. 5. 2018 celkem 7 468,- Kč

6. 9. 2017 do 30. 9. 2017 = 617 m² x 16,236 Kč/365 dní x 25 dní = 686,137 Kč, tj. 686,- Kč

1. 10. 2017 do 31. 12. 2017 = 617 m² x 16,236 Kč/12 měs. x 3 měs. = 2 504,403 Kč, tj. 2 504,- Kč

1. 1. 2018 do 31. 5. 2018 = 617 m² x 16,642 Kč/12 měs. x 5 měs. = 4 278,38 Kč, tj. 4 278,- Kč

za pozemky o výměře 617 m² ve vyšší sazbě v období od 6. 9. 2017 do 31. 5. 2018 celkem 56 583,- Kč

6. 9. 2017 do 30. 9. 2017 = 617 m² x 123,- Kč/365 dní x 25 dní = 5 198,013 Kč, tj. 5 198,- Kč

1. 10. 2017 do 31. 12. 2017 = 617 m² x 123,- Kč/12 měs. x 3 měs. = 18 972,75 Kč, tj. 18 973,- Kč

1. 1. 2018 do 31. 5. 2018 = 617 m² x 126,075 Kč/12 měs. x 5 měs. = 32 411,781 Kč, tj. 32 412,- Kč

Rozdíl: 56 583,- Kč – 7 468,- Kč = 49 115,- Kč

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnutí ve věci poskytnutí daru vrácením rozdílu mezi nájemným vyčísleným dle nižší a vyšší sazby nájemného za pozemek p.č. 11609 o výměře 391 m² a p.č. 11629/3 o výměře 226 m², k.ú. Plzeň, vyplývajícími ze Smlouvy, společnosti MDZZ – Mikulka s.r.o., za období od vydání Kolaudačního souhlasu na stavbu, tj. od 6. 9. 2017 do 31. 5. 2018 (den konání RMP) ve výši 49 115,- Kč.

4. Navrhované varianty řešení

Variantní řešení nejsou navrhována.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení bod II.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou žádné.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení – ukládací část.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

Usnesení RMP č. 829 ze dne 2. 6. 2011
Usnesení RMP č. 543 ze dne 19. 5. 2016
Usnesení RMP č. 640 ze dne 1. 6. 2017
Usnesení RMO Plzeň 1 č. 127 ze dne 3. 4. 2018
Usnesení RMP č. 668 ze dne 31. 5. 2018

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele nejsou ke dni odevzdání materiálu evidovány závazky po splatnosti vůči městu Plzni.

10. Přílohy

1. Žádosti společnosti MDZZ – Mikulka s.r.o. vč. plné moci
2. Stanovisko TÚ MMP č.j. MMP/007829/18 ze dne 7. 2. 2018
3. Usnesení dle bodu 8. důvodové zprávy
4. Územní plán
5. Letecký snímek
6. Orientační turistická mapa
7. Majetek města