Doporučení KNM RMP ze dne 7. 6. 2018

PROP+KŘTÚ/2/A Uzavření nájemní smlouvy a záměr prodeje části pozemku p. č. 438 v k. ú. Skvrňany za účelem výstavby bytového domu.

KNM doporučuje RMP:

1. Schválit uzavření nájemní smlouvy za následujících podmínek:

Nájemce: Roudná Real s.r.o., sídlem Klatovská třída 1460/83, Jižní Předměstí, 30100 Plzeň,

Předmět nájmu:

* část pozemku p. č. 438, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 425 m2,

k. ú. Skvrňany.

Účel nájmu:

* zajištění právního vztahu pro účely projednání územního rozhodnutí a zahájení stavebního řízení pro výstavbu bytového domu v ulici U Dráhy navazujícího na dům U Dráhy 17 a s tím související výstavby případné dopravní a technické infrastruktury (dále jen Stavba).

Doba nájmu:

* určitá do doby prodeje dle územního rozhodnutí stavbou dotčeného pozemku, nejdéle však do 31. 12. 2020.

Nájemné: 62 Kč/m2/rok + infl.

Další ujednání:

* Všechny stupně projektové dokumentace k územnímu i stavebnímu řízení musí nájemce v dostatečném předstihu předložit k odsouhlasení SPRÁVĚ VEŘEJNÉHO STATKU MĚSTA PLZNĚ, příspěvkové organizaci (dále jen SVSMP).
* V případě nerespektování podmínek města Plzně nájemcem k územnímu a stavebnímu řízení, má pronajímatel právo odstoupit od smlouvy.
* Nájemce bere na vědomí, že se na předmětném pozemku nachází opěrná stěna v majetku města Plzně.
* Nájemce je povinen po vydání pravomocného územního rozhodnutí zahájit s pronajímatelem  jednání o majetkoprávním vypořádání Stavbou dotčeného území a dále je povinen nejpozději před vydáním stavebního povolení uzavřít s městem Plzeň příslušné majetkové smlouvy. V případě faktického zahájení Stavby před uzavřením příslušných majetkových smluv je pronajímatel oprávněn vyměřit nájemci smluvní pokutu ve výši 50 000 Kč a odstoupit od nájemní smlouvy.
* Nájemce je povinen nejpozději do 31. 12. 2019 podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání stavebního povolení na Stavbu, a to se všemi náležitostmi a přílohami, které pro příslušnou žádost stanoví právní předpisy. V případě nedodržení termínu podání žádosti o vydání stavebního povolení je nájemce povinen uhradit pronajímateli smluvní pokutu ve výši 10 000 Kč, splatnou do 30 dnů od marného uplynutí lhůty pro podání žádosti. Pronajímatel je dále oprávněn odstoupit od nájemní smlouvy, a to v případě, že nejpozději do 30. 6. 2020 nebude na Stavbu vydáno stavební povolení.
* Nájemce je povinen předat pronajímateli kopii žádosti o vydání stavebního povolení na Stavbu, a to nejpozději do 10 pracovních dnů ode dne jejího podání; pokud nájemce nedodrží tento termín, je povinen uhradit pronajímateli smluvní jednorázovou pokutu ve výši 3 000 Kč.
* Nájemce je povinen uhradit pronajímateli smluvní pokuty sjednané v této smlouvě bez ohledu na zavinění. Pronajímatel má vedle smluvní pokuty nárok na náhradu škody vzniklé z porušení povinnosti, ke které se smluvní pokuta vztahuje.
* Objekt na pozemku p. č. 438 v k. ú. Skvňany bude realizován jako objekt řadový, který bude tvořit pokračování dnešní uliční řady a musí umožnit stavební napojení dalšího domu, tzn. plný štít bez oken.
* Šířka objektu bude 15 m. Pozemek určený k prodeji bude tomuto požadavku přizpůsoben a bude vymezen tak, aby umožnil návaznost dalších řadových domů.
* stavební čára uliční i dvorní naváže na stavební čáry stávajícího objektu na pozemku p. č. 439 k. ú. Skvrňany (tj. hloubka objektu bude cca 12 m).
* Zeleň bude min. 40 % plochy disponibilního pozemku.
* Výška hlavní římsy i hřebene střechy bude reagovat na sousední domy, předpoklad 3 NP s možností využití podkroví pod šikmou střechou.
* Požadavky na dopravu v klidu je nutno zajistit na vlastním pozemku, převážně v objektu.

Nájemní vztah nabývá účinnosti ke dni nabytí právní moci stavebního povolení na Stavbu, nejdéle však 30. 6. 2020.

Ustanovení obsažená v nájemní smlouvě upravující práva a povinnosti smluvních stran v období před vydáním stavebního povolení nabývají účinnosti dnem podpisu obou smluvních stran.

Předmětný pozemek nebude až do doby vydání stavebního povolení nájemcem využíván, pozemek nebude zaplocen a bude možné jej využívat veřejností jako veřejné prostranství.

1. Souhlasit se záměrem prodeje části pozemku p. č. 438, zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře cca 425 m2 z celkové výměry 555 m2 v k. ú. Skvrňany společnosti Roudná Real s.r.o., IČ 0661547, se sídlem Klatovská třída 1460/83, Jižní Předměstí, 301 00 Plzeň, za účelem stavby bytového domu, přístupové komunikace, parkovacích státní a související zpevněné a zelené plochy (dále jen „Stavba“), za následujících podmínek:

* přesný rozsah prodeje bude stanoven geometrickým plánem pro rozdělení pozemku p. č. 438 v k. ú. Skvrňany,
* vlastní prodej části pozemku p. č. 438 v k. ú. Skvrňany bude předložen k projednání orgánům města Plzně, a to nejdříve po nabytí právní moci územního rozhodnutí,
* nedílnou součástí žádosti o prodej pozemku p. č. 438 v k. ú. Skvrňany bude vydané územní rozhodnutí v právní moci,
* předmětem prodeje bude i nová zkolaudovaná opěrná zeď na pozemku p. č. 438 v k. ú. Skvňany v celé délce, kupující je povinen zajistit svah do budoucna,
* pro případ nesplnění povinnosti dokončit Stavbu do stanoveného termínu, tj. do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy, a do stanoveného termínu podat u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této Stavby, bude sjednaná smluvní pokuta ve výši 20 % z kupní ceny bez DPH,
* peněžité pohledávky města Plzně na úhradu smluvních pokut sjednaných kupní smlouvou budou zajištěny formou bankovní záruky, případně kauce,
* kupní cena bude stanovena dle znaleckého posudku pro určení ceny obvyklé v době prodeje; osobu znalce určí prodávající,
* bude-li prodej pozemku v době uzavření kupní smlouvy podléhat zdanění podle právních předpisů upravujících DPH a nebude od této daně osvobozen, bude ke kupní ceně stanovené na základě znaleckého posudku připočtena DPH v zákonné výši,
* kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy kupujícím,
* závazky plynoucí z uzavřené nájemní smlouvy na předmětný pozemek budou vyrovnány před podpisem kupní smlouvy,
* v rámci prodeje bude v případě požadavku prodávajícího řešeno zřízení služebností,
* v případě výstavby nové TDI a komunikací musí být před stavebním řízením smluvně vyřešeno budoucí majetkoprávní vypořádání nově vybudované TDI a dotčeného pozemku mezi kupujícím a městem Plzní, prostřednictvím Odboru nabývání majetku MMP,
* v prodávané nemovité věci se může nacházet technická infrastruktura, zařízení, která městu Plzni nejsou známy. V této souvislosti nebude žadatel v budoucnu uplatňovat na statutárním městu Plzeň náhradu škody,
* objekt na pozemku p. č. 438 v k. ú. Skvňany bude realizován jako objekt řadový, který bude tvořit pokračování dnešní uliční řady a musí umožnit stavební napojení dalšího domu, tzn. plný štít bez oken,
* šířka objektu bude 15 m. Pozemek určený k prodeji bude tomuto požadavku přizpůsoben a bude vymezen tak, aby umožnil návaznost dalších řadových domů,
* stavební čára uliční i dvorní naváže na stavební čáry stávajícího objektu na pozemku p. č. 439 k. ú. Skvrňany (tj. hloubka objektu bude cca 12 m),
* zeleň bude min. 40 % plochy disponibilního pozemku,
* výška hlavní římsy i hřebene střechy bude reagovat na sousední domy, předpoklad 3 NP s možností využití podkroví pod šikmou střechou,
* požadavky na dopravu v klidu je nutno zajistit na vlastním pozemku, převážně v objektu.

Žadatel bere na vědomí, že:

* na řešenou lokalitu je zpracována studie resp. územně technický podklad „Domažlická- Vejprnická – U Dráhy v Plzni“ (A.S.S.A. architekti s.r.o., 2005), která bude aktualizována,
* limity území představuje nejen náročná terénní konfigurace, ale např. i systém krytů CO.

souhlasí 8