**Důvodová zpráva**

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření smluv o smlouvách budoucích v rámci stavby LOKALITA PLZEŇ ÚJEZD – JIH, ETAPA 1a, investor IKO stavby s.r.o.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

STAV MMP vydal dne 28. 5. 2018 územní rozhodnutí č. 6388 (nabytí právní moci dne 24. 7. 2018) o umístění stavby LOKALITA PLZEŇ ÚJEZD – JIH, ETAPA 1 pro investora – společnost IKO stavby s.r.o. (dále jen investor). Investor bude v současné době realizovat první část výše uvedené stavby, která je označena jako stavba LOKALITA PLZEŇ ÚJEZD – JIH, ETAPA 1a.

V rámci výstavby bytových domů budou rovněž vybudovány stavby TDI, a to komunikace, uliční vpusti, veřejné osvětlení, vodovodní řady, dešťová kanalizace, otevřená retenční nádrž, povrchový vsak, splašková kanalizace a sadové úpravy.

Pro vydání stavebního povolení je nutné uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí kupní na převod nově vybudované TDI, smlouvu o smlouvě budoucí kupní na odkup pozemků dotčených přebíranou TDI, které jsou ve vlastnictví společnosti IKO stavby s.r.o. a dále smlouvu o smlouvě budoucí směnné mezi městem Plzní a podílovými spoluvlastníky pozemků (část směňovaného městského pozemku p. č. 1108 je předběžně určena geometrickým plánem – příloha č. 5).

Podrobný rozsah jednotlivých smluv je popsán v návrhu usnesení.

V rámci výše uvedené výstavby dojde i k realizaci přeložky vodovodních řadů v dané lokalitě. Dle § 24 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů se vlastnictví vodovodního řadu po provedení přeložky nemění. Podmínky k realizaci přeložky budou předmětem smlouvy o provedení přeložky vodohospodářské sítě mezi vlastníkem vodovodu (VODÁRNA PLZEŇ a.s.) a investorem.

Celoplošná oprava komunikace v ul. Staroveská bude řešena v rámci stanoviska ORP MMP pro stavební řízení a následně v rámci dohody o technických podmínkách, která se bude uzavírat v souvislosti s realizací přípojek a vstupem do komunikace. Ve výše uvedeném stanovisku ORP MMP bude mimo jiné uvedeno, že užívání objektů – bytového domu BD č. 1, 2, 3, ŘRD A 1 – 8 a RD 1, 2, 3 (1. fáze výstavby v rámci etapy 1a), jež budou napojeny pouze na stávající místní komunikaci Staroveská, je možné za podmínky provedení celoplošné opravy – nový asfaltový koberec v ploše stávající komunikace (480 m2) dle přiložené situace do doby kolaudace bytových domů.

Na základě doporučení KNM RMP ze dne 16. 5. 2019, byla k tomuto materiálu přidána územní studie Plzeň Újezd – jih (výkres regulačních prvků), na které jsou mimo jiné zobrazeny i budoucí vjezdy do dané lokality (příloha č. 3).

Investor souhlasí se standardními podmínkami, tj. kupní cenou za TDI stanovenou ve výši 1% z pořizovacích nákladů na předávanou TDI, max. 1 mil. Kč a vlastníci pozemků souhlasí se smluvní cenou pozemků ve výši 40 Kč/m2.

Směna pozemků se uskuteční s finančním vyrovnáním. Smluvní cena pozemků p. č. 1078/1, 1079/3, k. ú. Újezd, které jsou ve vlastnictví podílových spoluvlastníků, bude činit 40 Kč/m2. Cena městských pozemků bude určena znaleckým posudkem na cenu obvyklou vypracovaným v době uzavření konečné směnné smlouvy.

Městské pozemky se nachází v území určeném jako plochy smíšené obytné a částečně i v ploše určené jako krajinná zeleň. V současné době se cena obvyklá městského pozemku p. č. 1108, orná půda, k. ú. Újezd, který je dle územního plánu zařazený v plochách smíšených obytných (pozemek je dle územního rozhodnutí o umístění stavby určen pro komunikace, veřejný prostor a technickou infrastrukturu), pohybuje ve výši cca 800 Kč/m2 a u pozemku p. č. 1117/2, trvalý travní porost, k. ú. Újezd, který je z části zařazen v plochách smíšených obytných, se pohybuje ve výši cca 1180 Kč/m2 a část, která je zařazena v plochách určených pro krajinnou zeleň, se pohybuje ve výši cca 40 Kč/m2.

Vzhledem k tomu, že konečná smlouva směnná se bude uzavírat až po realizaci stavby LOKALITA PLZEŇ ÚJEZD – JIH, ETAPA 1a, jejíž dokončení je plánováno nejpozději do 31. 12. 2029, je velmi pravděpodobné, že u hodnot směňovaných městských pozemků dojde ke změnám.

 Výše doplatku bude stanovena dle aktuálního znaleckého posudku na cenu obvyklou vypracovaného v době uzavření konečné směnné smlouvy.

Stanovisko ORP MMP je kladné (příloha č. 3) při splnění standardních podmínek.

V době po vydání stanoviska ORP MMP došlo k zápisu geometrického plánu na dělení a slučování pozemků v dané lokalitě. Z tohoto důvodu se liší specifikace pozemků.

Vyjádření MO Plzeň 4 k uzavření budoucích smluv je kladné (příloha č. 5).

KNM RMP na svém jednání dne 16. 5. 2019 doporučila uzavření smluv o smlouvách budoucích v rámci předmětné stavby.

Uzavření smluv o smlouvách budoucích – kupní na TDI a pozemky – projednání na jednání RMP dne 3. 6. 2019 – usnesení č. 562.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření smluv o smlouvách budoucích v souvislosti se stavbou LOKALITA PLZEŇ ÚJEZD – JIH, ETAPA 1a.

4. Navrhované varianty řešení

Varianty nejsou.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Toto řešení žádné finanční nároky nepřináší.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

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

Usnesení Rady MO Plzeň 4 č. 0045/19 ze dne 6. 3. 2019.

Usnesení RMP č. 562 ze dne 3. 6. 2019.

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=96539>

1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 29. 5. 2019 nemá společnost IKO stavby s.r.o. ani podíloví spoluvlastníci pozemků evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – podmínky SOSB dle bodu II. 1.,

příloha č. 2 – podmínky SOSB dle bodu II. 2.,

příloha č. 3 – stanovisko ORP MMP včetně situací a územní studie Plzeň Újezd – jih (výkres regulačních prvků),

příloha č. 4 – geometrický plán - směna,

příloha č. 5 – usnesení Rady MO Plzeň 4 č. 0045/19,

příloha č. 6 – mapy – modrá mapa, letecký snímek.