

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Záměr prodeje části pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha společnosti Valcha Property Development a.s.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost Valcha Property Development a.s. (dále jen VPD a.s.) žádá o rozšíření předmětu nájemní smlouvy č. 2012/003099/NS, ve znění dodatků č. 1 až č. 7 (dále jen Nájemní smlouva), o nájem části pozemku p. č. 2429/1 o výměře 4 728 m² z celkové výměry 95 076 m² v k. ú. Valcha v souvislosti s realizací 11. fáze výstavby v zastavované lokalitě „Nová Valcha“ (příloha č. 1).

Součástí žádosti je ukončení nájemního vztahu k pozemku p. č. 2429/509 o výměře 160 m² a části pozemku p. č. 2429/510 o výměře 552,8 m² z celkové výměry 556 m² v k. ú. Valcha (celkem 712,8 m²), na kterých se nachází plochy zeleně podél páteřní komunikace, a které byly v rámci stavby 3. fáze/BD společností VPD a.s. dodatečně upraveny a dne 24. 6. 2019 protokolárně předány zpět pronajímateli.

K posouzení žádosti ve věci rozšíření předmětu smlouvy o novou část pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha, byl společností VPD a.s. předložen celkový generel zástavby, se kterým, jako s podkladem pro navazující detailnější návrh, pronajímatel souhlasil (příloha č. 2).

Společnost VPD a.s. dále původně požádala o rozšíření předmětu budoucího prodeje sjednaného v Dohodě o společném postupu 3. – 4. fáze a zbývajících fází výstavby Nová Valcha č. 2015/002906 ze dne 8. 7. 2015, ve znění dodatku č. 1, formou dodatku č. 2 (viz situace – příloha č. 3). Jako důvod společnost uvádí přípravy územního rozhodnutí a stavebního povolení dalších fází výstavby v dané lokalitě (řešeno bude záměrem prodeje – viz popsáno níže).

Dle Územního plánu města Plzně je pozemek součástí zastavitelné plochy smíšené obytné, konkrétně lokality 3_25 Nová valcha. Záměr výstavby je v souladu s územním plánem.

Nájemní smlouvu společnost VPD a.s. uzavřela dne 28. 11. 2012 na nájem pozemků a částí pozemků v k. ú. Valcha za účelem výstavby a provozování rodinných a bytových domů vč. technické a dopravní infrastruktury v lokalitě „Nová Valcha“ (dříve pod názvem „Obytná zóna Plzeň Valcha“) o celkové výměře 63 197,8 m². Zástavba řešeného území je realizována po jednotlivých fázích a v současné době je rozdělena do jedenácti konkrétních fází. Nájemní smlouva je sjednána na dobu určitou do 31. 12. 2026, s výší nájemného:

- za plochy dotčené zkolaudovanou stavbou a/nebo terénní úpravou 123 Kč/m²/rok + inflační navýšení,
- za ostatní plochy 17,12 Kč/m²/rok + inflační navýšení.

Nájemné v roce 2020 po inflačním navýšení činí 1 244 599 Kč (výše nájemného bude nadále průběžně reagovat na postupy výstavby).

Dodatkem č. 7 ze dne 21. 4. 2020 k Nájemní smlouvě byla ponížena pronajatá výměra pozemků o 910 m² na základě kupní smlouvy č. 2019/002738 ze dne 15. 7. 2019, kdy se město Plzeň stalo vlastníkem staveb technicko - dopravní infrastruktury v rámci stavby Obytná zóna Plzeň Valcha 3. a 4. fáze – Nová Valcha a přepočítána nová výše nájemného vzhledem ke změně pronajaté výměry pozemků.

Statutární město Plzeň a VPD a.s. mají společný zájem na tom, aby v lokalitě Nová Valcha, kde investor realizuje rozsáhlou bytovou výstavbu, vznikla na pozemcích ve vlastnictví města mateřská škola, která by byla využívána zejména obyvateli Valchy a Lhoty.

Společnost VPD a.s. v rámci budoucí realizace mateřské školy zajistí na své náklady zpracování projektové dokumentace ve stupních dokumentace pro územní rozhodnutí a dokumentace pro stavební povolení, a to až do fáze získání pravomocného stavebního povolení na stavbu mateřské školy.

Za výše uvedeným účelem uzavře statutární město Plzeň a společnost VPD a.s. Smlouvou o spolupráci, která podrobně upraví práva a povinnosti obou stran při realizaci záměru.

Rozšíření předmětu budoucího prodeje bude řešeno formou záměru prodeje s tím, že prodej požadované části pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha se uskuteční následně po vydání územního rozhodnutí na stavbu mateřské školy, opatřené doložkou o nabytí právní moci, za kupní cenu stanovenou dle znaleckého posudku pro určení ceny obvyklé v době prodeje ke stavu pozemků k 04/2008 (tak jako je v Dohodě o společném postupu 3. – 4. fáze a zbývajících fází výstavby Nová Valcha č. 2015/002906 a ve smlouvě o budoucí smlouvě kupní č. 2012/002962).

Pro informaci uvádíme, že dle současného trhu ke stavu pozemků k 04/2008 činí cena v místě a čase obvyklá pozemků v dané lokalitě 2 200 Kč/m².

Stanoviska:

TÚ MMP souhlasí s rozšířením předmětu nájmu (příloha č. 4) a s budoucím prodejem další části pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha (příloha č. 5).

MO Plzeň 3 usnesením RMO Plzeň 3:

- 1) č. 313 ze dne 19. 6. 2019 souhlasí s rozšířením předmětu nájmu a s ukončením nájemní vztahu k pozemku p. č. 2429/509 a části pozemku p. č. 2429/510, oba v k. ú. Valcha, a to dohodou ke dni konání RMP – viz bod 8,
- 2) č. 314 ze dne 19. 6. 2019 souhlasí s rozšířením předmětu budoucího prodeje – viz bod 8.

Pro informaci dále uvádíme, že se společností VPD a.s. jsou za účelem realizace dané výstavby dále uzavřeny:

- 1) smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2012/002962 ze dne 14. 8. 2012, ve znění dodatků č. 1 až 2, na budoucí prodej částí pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha v rámci dostavby I. etapy výstavby,
- 2) smlouvy o budoucích smlouvách č. 2014/003975 ze dne 6. 10. 2014 a č. 2015/002444 ze dne 8. 7. 2015 na převod nově budované TDI do majetku města,
- 3) smlouvy o budoucích smlouvách č. 2014/003980 ze dne 6. 10. 2014 a č. 2015/002439 ze dne 8. 7. 2015 na převod částí pozemků dotčených nově vybudovanou TDI, vč. TDI, do majetku města.

KNMRMP dne 11. 6. 2020 doporučila RMP – viz příloha u předkladatele materiálu.

RMP byl materiál v dané věci předložen k projednání dne 22. 6. 2020.

3. Předpokládaný cílový stav

Záměr prodeje části pozemku p. č. 2429/1 v k. ú. Valcha společnosti Valcha Property Development a.s.

4. Navrhované varianty řešení

Varianty nejsou.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMP č. 956 ze dne 28. 6. 2012

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=67605

Usnesení ZMP č. 366 a č. 367 ze dne 21. 6. 2012

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=67477

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=67478

Usnesení RMP č. 1427 ze dne 23. 10. 2012

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=68699

Usnesení ZMP č. 469 ze dne 10. 10. 2013

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=72606

Usnesení RMP č. 1299 ze dne 27. 11. 2013

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=73290

Usnesení RMP č. 372 ze dne 11. 4. 2014

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=74799

Usnesení ZMP č. 557 ze dne 4. 9. 2014

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=76636

Usnesení RMP č. 1029 ze dne 11. 9. 2014

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=76482

Usnesení RMP č. 137 ze dne 19. 2. 2015

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=78251

Usnesení ZMP č. 140 ze dne 9. 4. 2015

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=78961

Usnesení ZMP č. 368 ze dne 18. 6. 2015

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=79995

Usnesení RMP č. 902 ze dne 25. 8. 2015

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=80345

Usnesení ZMP č. 288 ze dne 19. 5. 2016

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=83701

Usnesení RMP č. 591 ze dne 26. 5. 2016

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=83761

Usnesení ZMP č. 196 ze dne 20. 4. 2017

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=87724

Usnesení ZMP č. 89 ze dne 8. 3. 2018
https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=91233
Usnesení RMP č. 707 ze dne 21. 6. 2018
https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=92600
Usnesení ZMP č. 355 ze dne 21. 6. 2018
https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=93164
Usnesení RMP č. 478 ze dne 29. 4. 2019
https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=96197
Usnesení RMO Plzeň 3 č. 313 ze dne 19. 6. 2019
https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=96834
Usnesení RMO Plzeň 3 č. 314 ze dne 19. 6. 2019
https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=96835.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 28. 5. 2020 nemá žadatel evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 situace s vyznačením pronajatých pozemků a jednotlivých fází
Příloha č. 2 generel zástavby
Příloha č. 3 situace s vyznačením záměru prodeje
Příloha č. 4 stanovisko TÚ MMP – nájem
Příloha č. 5 stanovisko TÚ MMP – budoucí prodej
Příloha č. 6 fotodokumentace
Příloha č. 7 majetek města
Příloha č. 8 letecký snímek
Příloha č. 9 orientační mapa

Přílohy k dispozici u předkladatele: žádosti, LV, výpis z OR, doporučení KNM RMP.