

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o prodeji a koupi nemovitého a movitého majetku se společností VODÁRNA PLZEŇ a.s. – koupě pozemků v areálu staré ČOV v Jateční ul., prodej VHI na území města a prodej projektové dokumentace Odkanalizování Malesic a Dolního Vlkýše 1. etapa.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

V rámci pokračujícího převodu majetku vodohospodářské infrastruktury do vlastnictví společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. na základě předešlých usnesení ZMP uvedených v čl. 8 této zprávy je připravena k prodeji této společnosti další vodohospodářská infrastruktura, která s dosud převedeným majetkem tvoří funkční celek.

Seznam vodohospodářské infrastruktury určené k prodeji je přílohou č. 1 této zprávy včetně vyčíslení DPH v zákonné výši. Celková kupní cena VHI činí 29 018 484,11 Kč.

Vyčíslení DPH a osvobození od DPH podle § 56 spolu se sjednanou přenesenou daňovou povinností je součástí tabulky, která je přílohou č. 1.

V rámci kupní smlouvy budou zřízena věcná práva v rozsahu, v jakém byla zřízena i u předešlého prodeje vodohospodářské infrastruktury společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s.

Zároveň je potřeba řešit prodej projektové dokumentace pro stavbu Odkanalizování Malesic a Dolního Vlkýše – 1. etapa ve stupni pro stavební povolení. Tuto projektovou dokumentaci včetně všech práv se k ní vázících má v současné době ve vlastnictví statutární město Plzeň, ve správě odboru investic Magistrátu města Plzně, ale tuto akci, i s ohledem na skutečnost, že možnost čerpat na ni dotační prostředky má majoritní vlastník vodohospodářské infrastruktury na území města, bude realizovat právě společnost VODÁRNA PLZEŇ a.s. Pořizovací cena této projektové dokumentace je 3 794 666,50 Kč bez DPH. Při prodeji bude cena navýšena o DPH v zákonné výši - celková smluvní kupní cena předmětné projektové dokumentace činí 4 591 546,47 Kč.

Celková cena prodávaného majetku tedy činí 33 610 030,57 Kč včetně DPH.

Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu, ve znění pozdějších předpisů, ukládá každému vlastníkovi vodovodu nebo kanalizace, tedy i statutárnímu městu Plzeň, povinnost zpracovat a realizovat plán financování obnovy vodovodů a kanalizací. Po prodeji převážné části vodohospodářské infrastruktury společnosti VODÁRNA PLZEŇ a. s. je realizována zejména obnova staveb a technologií v areálu úpravny vody a čistírny odpadních vod, které tvoří majoritní část vodohospodářského majetku ve vlastnictví města. Obnova je téměř zcela zajišťována formou věcného plnění nájemného společností VODÁRNA PLZEŇ a.s., prováděného každoročně v souladu se Smlouvou o nájmu, provozování a údržbě veřejného vodovodu a kanalizace města Plzně ze dne 23. 1. 1996, platnou ve znění pozdějších dodatků, uzavřenou mezi statutárním městem Plzeň a společností VODÁRNA PLZEŇ a.s. Pro dosažení optimálního plnění obnovy a pro vzájemné vyrovnání závazků je proto pro prodej připravena ze strany společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. část areálu staré čističky odpadních vod v Jateční ul. Rozsah prodeje městu Plzni je stanoven s ohledem na připravený projekt „ČOV II – kalové hospodářství – obnova kalových polí“. Realizace tohoto projektu by byla v rámci věcného plnění nájemného, jelikož se získaný majetek stane součástí výše uvedené smlouvy se společností VODÁRNA PLZEŇ a.s. Dodatek ke smlouvě o nájmu a provozování bude předložen samostatně odborem správy infrastruktury MMP.

Majetek, který je připraven k prodeji městu, získala společnost VODÁRNA PLZEŇ a.s. na základě kupní smlouvy č. 2017/005257 ze dne 21. 9. 2017 od statutárního města Plzeň. Kupní cena je stanovena dle tehdejšího ocenění se započtením poměrné části daně z nabytí, kterou společnost VODÁRNA PLZEŇ a.s. uhradila. Předmětem koupě od společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. jsou pozemky v k.ú. Plzeň 4 v areálu staré ČOV, včetně staveb, které jsou jejich součástí. Koupě těchto nemovitých věcí, jejichž specifikace je přílohou č. 2 této zprávy, je

osvobozeno od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů. Cena pozemků o celkové výměře 27 698 m² činí 33 702 926 Kč (1 216,80 Kč/m²). U koupě nemovitých věcí bude sjednán režim přenesené daňové povinnosti a u dodání se uplatní daň.

Stavby, které jsou součástí převáděných pozemků, byly již při převodu do vlastnictví společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. ve znaleckém posudku s nulovou hodnotou, jelikož se jedná o zastaralé nevyužívané objekty, a takto budou i převedeny zpět do vlastnictví města. V souladu s § 1993 občanského zákoníku dojde k zániku práv zřízených ve prospěch města Plzně (výhrada zpětné koupě, předkupní právo a zákaz zcizení a zatížení převáděného majetku bez předchozího písemného souhlasu města Plzně s takovým zcizením či zatížením) z důvodu splnutí povinného s oprávněným z těchto práv.

V rámci smluvních vztahů je připravena dohoda o započtení kupních cen.

Celková bilance vzájemných prodejů je s doplatkem ve výši 92 895,43 Kč ze strany města. Navržená varianta obsahuje splatnost doplatku do 20. 12. 2020.

V příloze č. 3 této zprávy je přehledná tabulka zápočtů.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnutí o uzavření smluv o prodeji vodohospodářské infrastruktury a projektové dokumentace a koupi pozemků a staveb v areálu staré ČOV se společností VODÁRNA PLZEŇ a.s.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Po vzájemném započtení pohledávek a závazků mezi městem a společností VODÁRNA PLZEŇ a.s. tak, jak je uvedeno v příloze č. 3 této zprávy činí finanční doplatek za výkup pozemků 92 895,83 Kč ve prospěch VODÁRNY PLZEŇ a.s. Zdrojem finančního krytí bude rozpočet Odboru nabývání majetku MMP.

U nemovitých věcí, které jsou předmětem koupě od společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. a je u nich sjednána přenesená daňová povinnost, činí závazek vůči Finančnímu úřadu 7 077 614,46 Kč. Zároveň však město ve stejné výši uplatní nadměrný odpočet. Tato operace má tedy ve výsledku neutrální dopad na rozpočet města. Z pohledu struktury rozpočtu bude odvodová povinnost promítnuta jako kapitálový výdaj Odboru nabývání majetku MMP a nadměrný odpočet bude formou snížení salda odvodu DPH promítnut u Odboru financování a rozpočtu MMP. Rozpočtové opatření související s touto operací je zařazeno na jednání RMP dne 9. 6. 2020 pod značkou ŘEÚ/2.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení ZMP č. 604 ze dne 10. 11. 2016

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=85760

Usnesení ZMP č. 388 ze dne 07. 09. 2017

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=89103

Usnesení RMP č. 506 ze dne 9. 6. 2020
https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=100404

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 10. 6. 2020 nemá společnost VODÁRNA PLZEŇ a.s. evidovány vůči městu žádné závazky po splatnosti.

10. Přílohy

- Příloha č. 1 – seznam VHI určené k prodeji - zákresy
- Příloha č. 2 – seznam nemovitých věcí – koupě od Vodárny Plzeň a.s.
- Příloha č. 3 – přehled zápočtu kupních cen
- Příloha č. 4 - geometrický plán č. 397-20/220
- Příloha č. 5 – letecký snímek, modrá mapa – část bývalé ČOV
- Příloha č. 6 – situace - projekt rekonstrukce kalových polí