

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření dodatku č. 2 ke kupní smlouvě a smlouvě o zřízení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení č. 2020/003811 - přijetí finanční částky v souvislosti se změnou využití části pozemku p. č. 2139/39 v k. ú. Skvrňany.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Odbor prodeje majetku MMP obdržel od obchodní společnost REZIDENCE LÁBKOVA s.r.o. (dále jen společnost) žádost v souvislosti se změnou využití části pozemku p. č. 2139/39 o výměře 306 m² v k. ú. Skvrňany. Předmětný pozemek je v jejím vlastnictví na základě smlouvy č. 2020/003811 (viz níže pospáno). Dle projektu na výstavbu bytových domů „Obytná zóna Skvrňany“ měla být tato část pozemku určená pro zeleň, v souvislosti s uvažovanou změnou projektu bude tato část pozemku p. č. 2139/39 v k. ú. Skvrňany zastavěna podzemními garážemi.

Svoji žádost společnost odůvodňuje tím, že s ohledem na změny trhu rezidenčních nemovitostí je nucena v rámci přípravy stavby přistoupit ke změně počtu bytů tzn., že počet bytů bude navýšen současně se zmenšením výměry bytů. S navýšením počtu bytů souvisí i navýšení parkovacích míst, které chce společnost v rámci projektu řešit podzemními parkovacími garážemi. Na základě výše uvedené smlouvy byly pozemky určené pro zeleň tedy prodány společnosti za cenu ve výši 800 Kč/m² a pozemky určené pro výstavbu parkovacích objektů – podzemních garáží za cenu ve výši 2 200 Kč/m².

Kupní smlouva a smlouva o zřízení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení č. 2020/003811 byla mezi městem Plzeň a společností uzavřena dne 7. 7. 2020 za účelem realizace stavby: „Obytná zóna Skvrňany“ na pozemcích p. č. 2139/7 až p. č. 2139/10, p. č. 2139/13 až p. č. 2139/23, p. č. 2139/31 až p. č. 2139/45 a p. č. 2139/47, vše v k. ú. Skvrňany, a na pozemku p. č. 1490/2 v k. ú. Křimice.

Do doby složení kauce nebo doručení záruční listiny jsou předmětné pohledávky zajištěny zřízením zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení váznocími na převedených pozemcích (termín složení kauce nebo doručení záruční listiny byl prodloužen z 1. 12. 2020 na 30. 6. 2021, a to dodatkem č. 1 k dané smlouvě dne 20. 11. 2020).

Na danou stavbu je vydané Územní rozhodnutí č. 6508 ze dne 20. 1. 2020, které nabylo právní moci dne 25. 2. 2020.

Předmětné pozemky se nachází v působnosti MO Plzeň 3 a MO Plzeň 5 – Křimice, v okrajové nezastavěné části Plzně, navazují na zástavbu Dětského domova Domino a konečné tramvajové linky č. 2. Dle Územního plánu Plzeň se jedná o zastavitelnou plochu smíšenou obytnou, lokalitu 3_63 a Zadní Skvrňany. Na dané území je zpracována územní studie „Plzeň – Zadní Skvrňany“ (ÚKRMP, 11/2016), která byla schválena usnesením RMP č. 452 ze dne 27. 4. 2017 a je vložena do evidence územně plánovací činnosti při MMR. Řešené území je součástí navrženého bloku F.

Za účelem plánované výstavby „Obytné zóny Skvrňany“ je mezi městem a společností dále uzavřena nájemní smlouva č. 2018/000094, ve znění dodatků č. 1 a č. 2, a smlouva o smlouvě budoucí kupní č. 2020/003646 ze dne 25. 6. 2020 na převod nově budované TDI a VHI do majetku města.

Část pozemku p. č. 2139/39 v k. ú. Skvrňany není dotčena plánovanou výstavbou TDI a VHI, která bude na základě uzavřené smlouvy o smlouvě budoucí kupní č. 2020/003646 předmětem převodu do majetku města Plzně.

TÚ MMP (příloha č. 1) souhlasí se změnou využití pozemku. Změnu projektové dokumentace požaduje TÚ MMP předložit k odsouhlasení a na zastavěné části podzemními garážemi požaduje zelenou střechu. Tzn., že změna projektu bude respektovat požadavek zelené střechy.

Pro informaci uvádíme, že:

- pozemky (o celkové výměře 2 715 m²) p. č. 2139/9, 2139/17, 2139/19, 2139/35, 2139/37, 2139/40 a 2139/42, vše v k. ú. Skvrňany, určené pro výstavbu bytových domů, byly prodány za kupní cenu 5 100 Kč/m², tj. celkem 13 846 500 Kč,
- pozemky (o celkové výměře 875 m²) p. č. 2139/18, 2139/36 a 2139/41, vše v k. ú. Skvrňany, určené pro výstavbu parkovacích objektů – podzemních garáží, byly prodány za kupní cenu 2 200 Kč/m², tj. celkem 1 925 000 Kč,
- pozemky (o celkové výměře 789 m²) p. č. 2139/7, 2139/8, 2139/10, 2139/31, 2139/32 a 2139/45, vše v k. ú. Skvrňany, určené pro vnější parkování a komunikace, byly prodány za kupní cenu 1 000 Kč/m², tj. celkem 789 000 Kč,
- pozemky (o celkové výměře 3 615 m²) p. č. 2139/7, 2139/8, 2139/13, 2139/14, 2139/15, 2139/16, 2139/20, 2139/21, 2139/22, 2139/23, 2139/33, 2139/34, 2139/38, 2139/39, 2139/43, 2139/44, 2139/47, vše v k. ú. Skvrňany, a pozemek p. č. 1490/2 v k. ú. Křimice, určené pro zeleň, byly prodány za kupní cenu 800 Kč/m², tj. celkem 2 892 000 Kč.

Kupní cena činila 19 452 500 Kč. K této ceně byla připočtena DPH ve výši 4 085 025 Kč. Celková kupní cena činila 23 537 525 Kč.

Kompenzace změny využití části pozemku p. č. 2139/39 v k. ú. Skvrňany, z plochy zeleně na zastavěnou plochu podzemními garážemi, činí:
 $(2\,200\text{ Kč/m}^2 - 800\text{ Kč/m}^2) \times 306\text{ m}^2 = 428\,400\text{ Kč}$. Z pohledu zákona o DPH č. 235/2004 Sb., v platném znění, bude k této ceně připočtena DPH v zákonné výši (21 %), tj. 89 964 Kč. Celková finanční částka činí 518 364 Kč.

Dne 23. 3. 2021 se vlastníkem daných pozemků stala nástupnická organizace, a to společnost Trigema Projekt Skvrňany s.r.o., IČ 05890659, se sídlem Bucharova 2641/14, Stodůlky, 158 00 Praha 5.

Orgánům města, se souhlasem společnosti, je proto předloženo ke schválení uzavření dodatku č. 2 ke kupní smlouvě a smlouvě o zřízení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení č. 2020/003811, ve znění dodatku č. 1, z důvodu přijetí finanční částky v celkové výši 518 364 Kč od nástupnické společnosti Trigema Projekt Skvrňany s.r.o., jako kompenzace změny využití části pozemku p. č. 2139/39 v k. ú. Skvrňany, z plochy zeleně na zastavěnou plochu podzemními garážemi.

KNM RMP dne 15. 4. 2021 doporučila RMP souhlasit s uzavřením dodatku č. 2 ke smlouvě kupní. Současně doporučila doložit stanovisko TÚ MMP k poddolování pozemku. TÚ MMP uvedl, že informace k poddolovanému území je zahrnuta ve studii „Plzeň – Zadní Skvrňany“. Studie je podkladem pro vypracování dokumentace pro územní řízení, která zohledňuje technické podmínky studie. K DUR se vyjadřuje i TÚ MMP. Tak jak shora uvádíme, bylo na

stavbu vydáno platné územní rozhodnutí. Doporučení KNM RMP ze dne 15. 4. 2021 je k dispozici u předkladatele materiálu.

RMP usnesením č. 393 ze dne 26. 4. 2021 doporučila ZMP – viz bod 8.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření dodatku č. 2 ke kupní smlouvě a smlouvě o zřízení zástavního práva a zákazu zcizení a zatížení č. 2020/003811 - přijetí finanční částky v souvislosti se změnou využití části pozemku p. č. 2139/39 v k. ú. Skvrňany.

4. Navrhované varianty řešení

Varianty nejsou.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí (včetně všech následných například provozních nákladů)

Náklady spojené se zajištěním podkladů z katastru nemovitostí.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

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

Usnesení RMP č. 480 ze dne 9. 6. 2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=100378

Usnesení ZMP ze dne 221 ze dne 22. 6. 2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=100759

Usnesení RMP č. 1015 ze dne 26. 10. 2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=101922

Usnesení ZMP č. 406 ze dne 9. 11. 2020

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=102034

Usnesení RMP č. 393 ze dne 26. 4. 2021

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=103923.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nezjišťováno.

10. Přílohy

č. 1 stanovisko TÚ MMP

č. 2 situace

č. 3 majetek města

č. 4 letecký snímek

Přílohy k dispozici u předkladatele: žádost, LV, kupní smlouva vč. dodatku, doporučení KNM.