

A**ZM_05_M4b4**

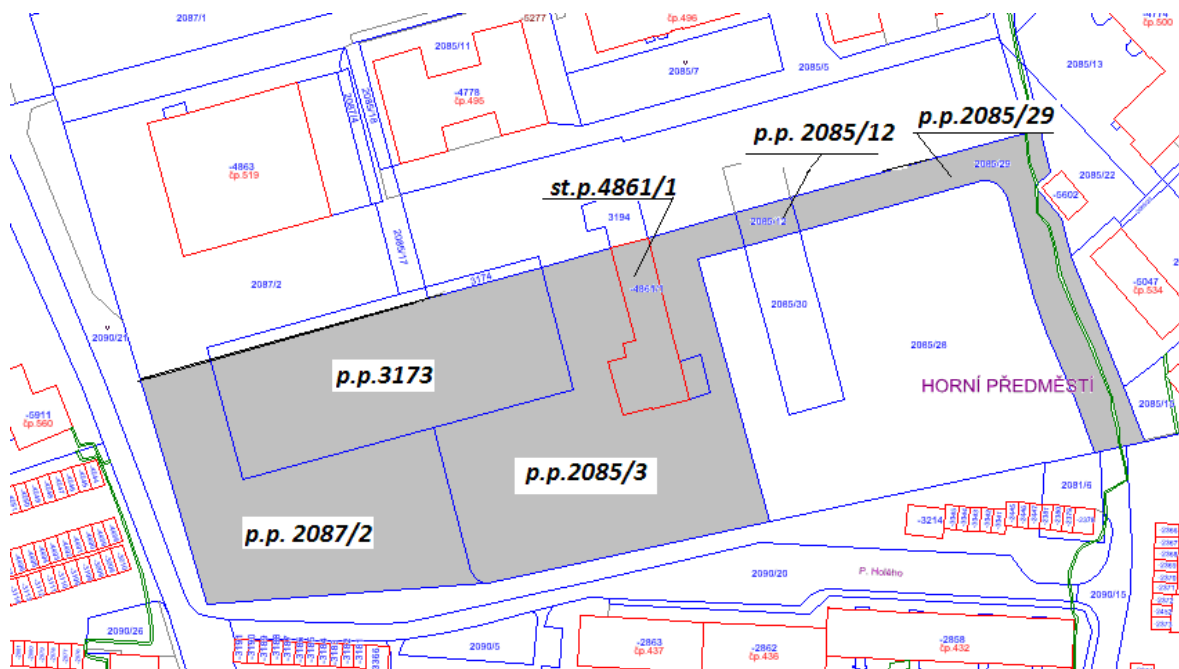
MĚSTO TRUTNOV - MĚSTSKÝ ÚŘAD				
NÁVRH NA USNESENÍ				
Datum projednání v PV	-	Odbor majetku města	Zpracoval	Ing. Miroslava Šormová Mgr. Denisa Pavlová
Datum projednání v RM	04.12.2017		Předkládá	Mgr. Tomáš Hendrych
Datum projednání v ZM	11.12.2017			
Název materiálu	Pozemky – smlouvy			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení				
Návrh na usnesení PV				
Návrh na usnesení RM				
Návrh na usnesení ZM				
Důvodová zpráva:	Viz. níže.			
Přílohy:	1			
	-			
Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem - ORJ -, položka -				
Kontrola materiálu právníkem	Mgr. Denisa Pavlová			
Datum: 05.12.2017	Podpis vedoucího odboru: Ing. Radek Hojný			

1) Pozemky – pronájem s dohodou o budoucí koupi

=====

Žádost společnosti Protivítr-invest s.r.o. ze dne 21.11.2017:

Pozemky dle smlouvy – pronájem + výpůjčka



MĚSTSKÝ ÚŘAD TRUTNOV

Podatelna ① č.j. <i>112887/KOLY</i>	<i>čas doručení</i>
Dodáno dne: 21-11-2017	
Počet listů: <i>2</i>	Počet příloh: <i>1</i>
Předáno: <i>HE</i>	Pozn.: <i>M, V</i>



MUTNP00L82VR

**Protivitr-Invest**

Stavebně investiční společnost

Protivitr-invest s.r.o

Parkány 170, Náchod,

547 01, Czech Republic

Tel./fax: +420 491 421 526

www.protivitr-invest.cz

info@protivitr-invest.cz

Městský úřad Trutnov
Mgr. Hendrych
Slovanské nám. 165
Trutnov
541 16

Náchod 10.11.2017

Vyřizuje: XXXXXXXXXX

Značka :

Žádost o odložení penále a změnu – aktualizaci ustanovení smlouvy č. 280 001.

Obracíme se na Vás se žádostí ohledně odložení penále - pokuty, kde na základě smlouvy o nájmu a dohody o budoucí kupní smlouvě č. 280 001, ze dne 13.2.2012, bylo stanoveno penále – pokuta, za nedodržení termínů kolaudace, infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích ploch a prvního bytového domu pro I. etapu, ve výši 3.020 710,- Kč. Termín kolaudace, výše uvedených staveb, byl dodatkem č. 2, uvedené smlouvy, posunut na, konec letošního roku, tedy na 31.12. 2017. Vzhledem ke skutečnosti, že náš generální dodavatel stavby, firma Stavir s.r.o., dostal do určitých potíží, týkajících se nedostatkem pracovníků ve stavebnictví a navíc i občasně potíže s včasnou dodávkou materiálů, dostává se tím pádem i naše stavba do skluzu a stanovený termín kolaudace pro I. etapu, nebude možné do konce letošního roku dodržet. Dle nového harmonogramu, který nám generální dodavatel stavby předložil, bude stavba dokončena v červnu - červenci roku 2018. Je pravdou, že je situace ve stavebnictví skutečně zoufalá, neboť trh s prací naprosto postrádá jakékoliv řemeslníky, kteří raději pracují ve fabrikách, kde jsou teple a navíc za lepší plat, než někde na stavbě v chladu a dešti.

Prosíme tedy tímto o odložení podmínky kolaudace výše uvedených staveb a s tím spojených smluvních pokut na nový termín a to na konec srpna roku 2018. Již k dnešnímu dni lze s jistotou říci, že komunikace a sítě, budou ke konci roku 2017 před dokončením, kde na komunikacích bude chybět pouze finální vrstva povrchového asfaltu a bytový dům bude hotov do fáze hrubé stavby, včetně zastřešení a výplní otvorů, nicméně vnitřní práce se budou provádět v zimním období a proto kolaudační řízení nebude možné splnit ve stanoveném termínu.

Dále se na vás obracíme se žádostí o provedení aktualizace – změn ve výše uvedené smlouvě, zejména úpravu termínů vydání stavebního povolení a kolaudace staveb, potažmo zahájení a ukončení výstavby jednotlivých etap výstavby, stanovených uvedenou smlouvou, dle čl. II. bod 1.3 a 1.4.

Jedná se tedy o změnu v bodě 1.3. Stavební povolení pro stavby bytových domů, umístěných na nemovitostech uvedených v článku I.

- Pod písmenem a) a b) – bylo vydáno před podpisem této smlouvy (etapa č. I),
- Pod písmenem c) až e) – bude vydáno nejpozději do 31.12. 2019 (etapa č. II),
- Pod písmenem f) až h) – bude vydáno nejpozději do 31.12. 2024 (etapa III).

Změnu v bodě 1.4. kolaudace staveb bytových domů, umístěných na nemovitostech uvedených v článku I.

- etapa č. I bude provedena nejpozději do 31.12. 2021, z toho kolaudace prvního bytového domu, (jehož výstavba byla již zahájena) - postaveného v I. etapě bude do 30.08. 2018.

- etapa č. II. Bude provedena nejpozději do 31.12. 2025, postupně dle výstavby jednotlivých bytových domů.

- etapa č. III. Bude provedena nejpozději do 31.12. 2030. Vše je odvislé od poptávky po bytech s ohledem na vývoj trhu s byty. Dané termíny jsou stanoveny cíleně s rezervou, ale v případě příznivého a rychlého prodeje námi zhotovených bytů předpokládáme, že uvedené body budou splněny s předstihem.

Další změnu ve smlouvě prosíme v čl. II. bod 2, kde tento bod bude ve znění, že investor na nemovitostech uvedených v článku I. písm. a) až h) – provede do 31. 12. 2025. terénní úpravy spočívající v zarovnání terénu a zatravnění a to v místech, na kterých v tomto termínu nebude provedena stavba bytových domů a pozemních komunikací. Toto zatravnění se netýká zpevněných ploch, nebo ploch upravených šterkem.

Předposlední změnu ve smlouvě prosíme v článku II. bod 3 a 7, kde bude znít, že investor na nemovitostech uvedených v článku I. písm. i) až m), provede výstavbu nové veřejné infrastruktury příjezdové komunikace a veřejně přístupných parkovacích ploch, vždy pro příslušnou etapu, v rozsahu daném stavebním povolením čj. 2010/6757/V/KOA-1434, ze dne 21.7. 2010. Investor současně zajistí odstranění náletových stromů a keřů a likvidaci zbytků nedokončených staveb, zejména zbytků železobetonových nosných sloupů. Kolaudace bude provedena do 30.08. 2018.

Poslední bod změny ve smlouvě se týká čl. III. bod 1.4. a bodu 1.2., tak že město poskytuje investorovi nemovitosti uvedené v článku I. pod písm. i) až m) uvedené smlouvy do výpůjčky na dobu do 30. 11. 2018 a následně byl dodatkem č. 2, termín pronájmu prodloužen do 31. 12. 2024. Stejně tak tímto také žádáme o prodloužení doby pronájmu pozemků, uvedených v čl. I, pod písm. a – h, do 31. 12.2030, dle čl. III. odst. 1.2.

Na závěr uvádíme, že přísun zdrojů na výstavbu probíhá z vlastních zdrojů investora a také z výnosů již dokončeného prodeje bytů ve Dvoře Králové, kde jsme již obdobný projekt realizovali. Povinnost uhradit požadované penále a pokuty, by bylo pro naši společnost v této fázi ale nereálné, nebo možná i likvidační. Také máme již předběžný příslib o spolufinancování výstavby s tuzemskými finančními ústavami, zejména u Equa bank a.s, kde čekají na dokončení hrubé stavby z vlastních zdrojů tak, aby byla stavba pro banku zajímavá, z důvodu hodnoty zástavního práva.

Za způsobené nepříjemnosti se předem omlouváme

a za kladné vyřízení předem děkujeme.

S pozdravem

Protivitr - invest s.r.o.
 Ližkov, Kubeškovce 1224/43
 130 00 Praha 3
 IČ 274 77 096



Oddělení pozemků a oddělení právní:

- Společnost Protivitr -invest s.r.o. má s městem uzavřenou Nájemní smlouvu se smlouvou o výpůjčce a dohodou o budoucí koupi a smlouvou o spoluúčasti žadatele na vybudování nové nebo na úpravách

stávající veřejné infrastruktury č. 280 001 ze dne 13.2.2012 ve znění dodatku č. 1. ze dne 25.6.2012 a dodatku č. 2 ze dne 18.01.2016 na dobu určitou do 31.12.2024.

- Součástí dodatku č. 2 smlouvy bylo toto ustanovení:

Smluvní strany činí nesporným a investor výslovně uznává, že v důsledku porušování smluvních povinností investorem v období před datem účinnosti tohoto Dodatku č.2 vznikla investorovi povinnost zaplatit městu mj. smluvní pokuty v souhrnné výši 2.600.000,- Kč za nedodržení původních termínů kolaudací (dvě smluvní pokuty, každá ve výši 1.300.000,- Kč). Tyto smluvní pokuty se město zavazuje investorovi prominout za podmínky, že bude do 31.12.2017 dokončena výstavba infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích ploch a prvního domu pro I. etapu, dále za podmínky, že investor uhradí nejpozději do 30.6.2016 ostatní zákonné a smluvní sankce, konkrétně zákonné úroky z prodlení s placením nájemného ve výši 7.289,11 Kč, smluvní pokuty za nezaplacení dlužného nájemného navzdory písemným upomínkám v souhrnné výši 20.000,- Kč (dvě smluvní pokuty, každá ve výši 10.000,- Kč) a zákonné úroky z prodlení se skládáním jistoty ve výši 420.710,82 Kč, a v neposlední řadě za podmínky, že prominutí bude možné realizovat jako veřejnou podporu de minimis ve smyslu práva Evropské unie.

- Z výše uvedených tří podmínek byla splněna pouze jedna podmínka:

1. Výstavba infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích ploch a prvního domu pro I. Etapu nebyla ještě dokončena a nebude dle sdělení nájemce dokončena ani do 31.12.2017. (dům z etapy č. I je v hrubé stavbě a komunikace není vybudována)

2. Zákonné úroky z prodlení s placením nájemného ve výši 7.289,11 Kč, smluvní pokuty za nezaplacení dlužného nájemného navzdory písemným upomínkám v souhrnné výši 20.000,- Kč (dvě smluvní pokuty, každá ve výši 10.000,- Kč) a zákonné úroky z prodlení se skládáním jistoty ve výši 420.710,82 Kč byly uhrazeny na základě naší upomínky až 25.07.2016, tedy o necelý měsíc později.

3. Prominutí je možné realizovat jako podporu de minimis, neboť společnost Protivítr- invest s.r.o.nečerpala v posledních 3 letech žádné finanční prostředky na podporu de minimis ve smyslu práva Evropské unie. Tato podmínka je jako jediná splněna.

Smluvní pokuty vznikly na základě nedodržení termínů pro kolaudaci **do 31.12.2014** a nedodržení termínu terénních úprav **do 31.12.2014** - a to dle Nájemní smlouvy č. 280 001, čl. II, odst. 3 a 2.

Smluvní strany si dohodly, že v případě nedodržení kteréhokoli termínu kolaudace nebo nedodržení termínu a rozsahu terénních úprav z důvodu či příčin na straně investora je investor povinen zaplatit městu smluvní pokutu ve výši 1.300.000,00 Kč a to za každý byť započatý rok prodlení a za každé nedodržení termínu; smluvní pokutu lze uhradit z poskytnuté jistoty. (Nájemní smlouva č. 280 001, čl. II, odst. 7)

Vzhledem k tomu, že později uzavřeným dodatkem č. 2 k nájemní smlouvě č. 280 001, bylo město Trutnov ochotno tyto smluvní pokuty v celkové výši 2.600.000,00 Kč prominout za kumulativního splnění všech tří podmínek, které se nepodařilo splnit, má město právo na úhradu smluvní pokuty v celkové výši 2.600.000,00 Kč.

Prominutí smluvní pokuty je podmíněno podepsáním uznání dluhu na celkovou částku 2.600.000,00 Kč s tím, že 260.000,00 Kč bude uhrazeno ze složené jistoty a 2.340.000,00 Kč bude prominuto za podmínky, že bude do 31.08.2018 dokončena výstavba infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích míst a kolaudace prvního bytového domu.

- **V roce 2017 byly veškeré platby společností Protivítr- invest s.r.o. hrazeny včas.**
- **K 23.11.2017 činí zůstatek složené jistoty 7.125 544,94 Kč.**

- vzhledem k pozdě zaslané žádosti bude případná změna termínů ve smlouvě a tím aktualizace celé smlouvy řešena samostatně.

Záměr města o výpůjčce a pronájmu s budoucí koupí byl zveřejněn na základě usnesení RM č. 2015-1158/20 ze dne 2.11.2015 po dobu 17 dnů.

- k návrhu na usnesení je příloha č. 1 - Uznání dluhu společností Protivítr-ivest s.r.o.

- foto současného stavu výstavby:



Předchozí usnesení	RM 2015 - 1158/20, 2015 - 1274/ 22, ZM 2015-227/5, RM 2017- 1255/22
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení

<p>Návrh na usnesení RM</p>	<p>ALTERNATIVA A) – doporučení RM Rada města Trutnova doporučuje 01.01 zastupitelstvu města vzít na vědomí, že společnost Protivítr-invest s.r.o., které vznikla povinnost zaplatit městu mj. smluvní pokuty v souhrnné výši 2.600.000,00 Kč za nedodržení původních termínů kolaudace a terénních úprav dle smlouvy č. 280 001 do 31.12.2014, nesplnila kumulativně podmínky pro prominutí smluvních pokut, které byly stanoveny v dodatku č. 2 k nájemní smlouvě č. 280 001 ze dne 18.01.2016, 01.02 zastupitelstvu města souhlasit s prominutím části smluvní pokuty ve výši 2.340.000,00 Kč společnosti Protivítr-invest s.r.o. s tím, že druhá část smluvní pokuty ve výši 260.000,00 Kč bude uhrazena ze složené jistoty. Prominutí smluvní pokuty je podmíněno podepsáním uznání dluhu na celkovou částku 2.600.000,00 Kč s tím, že 260.000,00 Kč bude uhrazeno ze složené jistoty a 2.340.000,00 Kč bude prominuto za podmínky, že bude do 31.08.2018 dokončena výstavba infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích míst a kolaudace prvního bytového domu, 01.03. zastupitelstvu města souhlasit s textem uznáním dluhu společnosti Protivítr-invest s.r.o. dle předloženého návrhu. B) Rada města Trutnova doporučuje 01.01 zastupitelstvu města vzít na vědomí, že společnost Protivítr-invest s.r.o., které vznikla povinnost zaplatit městu mj. smluvní pokuty v souhrnné výši 2.600.000,00 Kč za nedodržení původních termínů kolaudace a terénních úprav dle smlouvy č. 280 001 do 31.12.2014, nesplnila kumulativně podmínky pro prominutí smluvních pokut, které byly stanoveny v dodatku č. 2 k nájemní smlouvě č. 280 001 ze dne 18.01.2016, 01.02 zastupitelstvu města nesouhlasit s prominutím smluvních pokut v celkové výši 2.600.000,00 Kč pro společnost Protivítr-invest s.r.o. Smluvní pokuty v celkové výši 2.600.000,00 Kč budou uhrazeny ze složené jistoty.</p>
<p>Návrh na usnesení ZM</p>	<p>Zastupitelstvo města Trutnova bere na vědomí 01.01 že společnost Protivítr-invest s.r.o., které vznikla povinnost zaplatit městu mj. smluvní pokuty v souhrnné výši 2.600.000,00 Kč za nedodržení původních termínů kolaudace a terénních úprav dle smlouvy č. 280 001 do 31.12.2014, nesplnila kumulativně podmínky pro prominutí smluvních pokut, které byly stanoveny v dodatku č. 2 k nájemní smlouvě č. 280 001 ze dne 18.01.2016, souhlasí 02.01 s prominutím části smluvní pokuty ve výši 2.340.000,00 Kč společnosti Protivítr-invest s.r.o. s tím, že druhá část smluvní pokuty ve výši 260.000,00 Kč bude uhrazena ze složené jistoty. Prominutí smluvní pokuty je podmíněno podepsáním uznání dluhu na celkovou částku 2.600.000,00 Kč s tím, že 260.000,00 Kč bude uhrazeno ze složené jistoty a 2.340.000,00 Kč bude prominuto za podmínky, že bude do 31.08.2018 dokončena výstavba infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích míst a kolaudace prvního bytového domu. 02.02. s textem uznání dluhu společnosti Protivítr-invest s.r.o. dle předloženého návrhu.</p>