

A**ZM_01_M4b4**

MĚSTO TRUTNOV - MĚSTSKÝ ÚŘAD

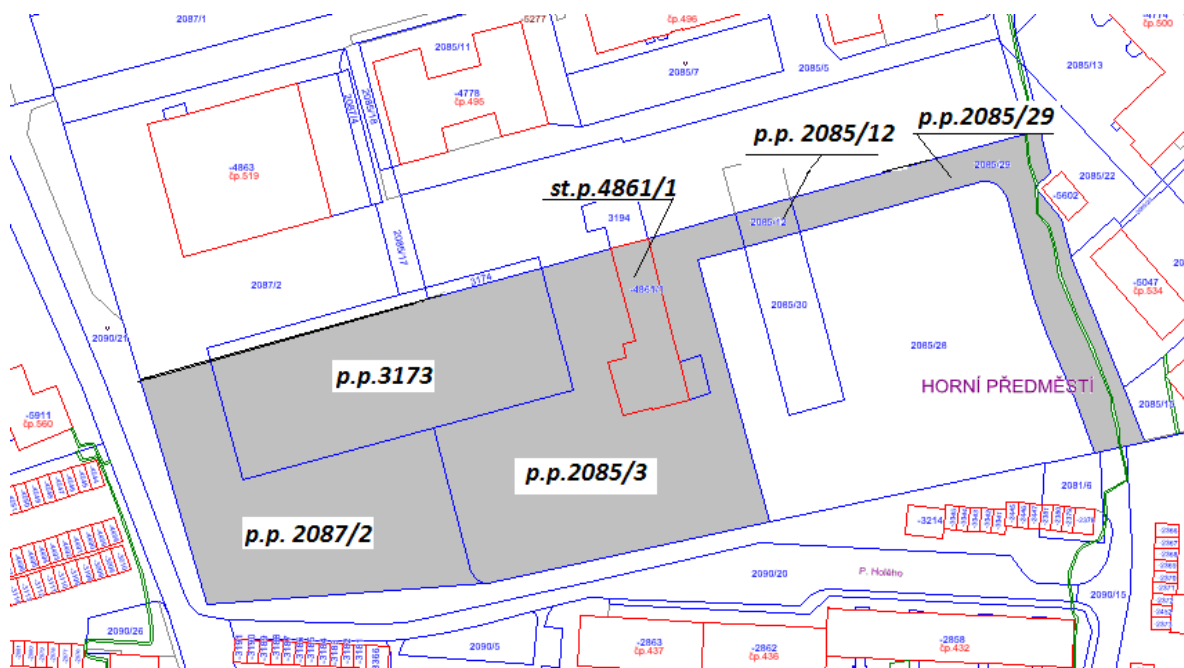
NÁVRH NA USNESENÍ

Datum projednání v PV	17.02.2020	Odbor majetku města	Zpracoval	Ing. Miroslava Šormová Mgr. Denisa Pavlová
Datum projednání v RM	24.02.2020			
Datum projednání v ZM	02.03.2020		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
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:				
Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem - ORJ -, položka -				
Kontrola materiálu právníkem před PV	Mgr. Denisa Pavlová			
Datum: 24.02.2020	Podpis vedoucího odboru: Ing. Štěpánka Musilová			

1) Pozemky – doporučení pro ZM

1. Žádost společnosti Protivítr-invest s.r.o. ze dne 04.11.2019 doručené na OMM dne 04.12.2019.
2. Žádost společnosti Protivítr-invest s.r.o. ze dne 06.12.2019.
3. Závěr ze společných jednání ze dnů 29.01.2020, 03.02.2020, 13.02.2020

Pozemky dle smlouvy: pronájem + výpůjčka



1. žádost:

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 04.11.2019

Vyřizuje: Tautz Petr

Značka :

Žádost o změnu – termínů a ustanovení smlouvy č. 280 001.

Obracíme se na Vás se žádostí ohledně změny termínů dokončení výstavby jednotlivých etap, kde na základě smlouvy o nájmu a dohody o budoucí kupní smlouvě č. 280 001, ze dne: 13.2.2012. Dle uvedené smlouvy a pozdějších dodatků, byl termín kolaudace I. Etapy bytových domů - projektu Kasárna Trutnov, posunut na konec roku 2019, tedy do: 31.12. 2019. Vzhledem ke skutečnosti, že náš generální dodavatel stavby, firma Stavir s.r.o., je již fakticky v insolvenční, byli jsme nuceni bytový dům „B”, dokončit pomocí menších firem a drobných řemeslníků.

Krachem generálního dodavatele stavby, jsme jako developer nabrali zpoždění ve výstavbě a proto ještě nebyla zahájena výstavba bytového domu „A1a2”, který rovněž spadá do první etapy výstavby.

Prosíme tedy tímto o odložení podmínky kolaudace výše uvedených staveb „A-1a2”, které spadají do první etapy a s tím spojených smluvních pokut, na nový termín a to na konec roku 2021. Zahájení výstavby se předpokládá v březnu 2020.

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. 2020 (etapa č. II),
- Pod písmenem f) až h) – bude vydáno nejpozději do 31.12. 2023 (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 „B“, komunikací a infrastruktury - byla již doložena.
- etapa č. II. Bude provedena nejpozději do 31.12. 2023, postupně dle výstavby jednotlivých bytových domů.
- etapa č. III. Bude provedena nejpozději do 31.12. 2026. 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.

Na závěr uvádíme, že přísun zdrojů na výstavbu probíhá z vlastních zdrojů investora a také z výnosů již probíhajícího prodeje bytů, právě z bytového domu „A“. Samozřejmě že již jednáme s tuzemskými finančními ústavy, zejména s Českou spořitelnou a.s, která má zájem dále financovat následnou výstavbu.

Za způsobené nepříjemnosti se předem omlouváme

a za kladné vyřízení předem děkujeme.

S pozdravem

Anton Boekhout - jednatel

Protivitr - invest s.r.o.
 Žižkov, Kubelkova 1224/42
 130 00 Praha 3
 IČ 274 77 096



2. žádost

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
 Ing. Šormová
 Slovanské nám. 165
 Trutnov
 541 16

Náchod 05.12.2019

Vyřizuje: Tautz Petr

Značka :

Žádost o prominutí smluvní pokuty, dle ustanovení smlouvy č. 280 001.

Obracíme se na Vás se žádostí ohledně prominutí zbytku smluvní pokuty, za nedodržení termínu kolaudace. Na základě smlouvy o nájmu a dohody o budoucí kupní smlouvě č. 280 001, ze dne: 13.2.2012 a pozdějších dodatků, byl termín kolaudace I. etapy – konkrétně bytového domu „B“ - projektu Kasárna Trutnov, posunut na: 30. 8. 2018. Tento termín kolaudace take nebyl splněn. K tomuto zpoždění došlo tím, že náš generální dodavatel stavby, firma Stavir s.r.o., spadla již fakticky do insolvence a tak jsme byli nuceni bytový dům „B“, dokončit pomocí menších firem a drobných řemeslníků. Krachem generálního dodavatele stavby, jsme jako developer nabrali zpoždění ve výstavbě a kolaudace bytového domu „B“, byla uskutečněna, až 11.10.2019.

Prosíme - žádáme tedy tímto o prominutí zbývající části smluvní pokuty ve výši: 900 000,- Kč, za započatý rok 2019. *Dále navrhuje změna bodu 7, čl. II. náj. smlouvy - smluvní pokuta ve výši 75 000,- Kč, za každý započatý měsíc prodlem.*

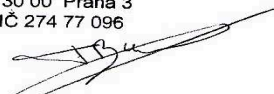
Za způsobené nepříjemnosti se předem omlouváme

a za kladné vyřízení předem děkujeme.

S pozdravem

Anton Boekhout - jednatel

Protivitr - invest s.r.o.
 Žižkov, Kubelkova 1224/42
 130 00 Praha 3
 IČ 274 77 096



Oddělení pozemků:

Rekapitulace:

- Společnost Protivítr -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 29.04.2008, která byla nahrazena smlouvou ze dne 13.02.2012 ve znění dodatku č. 1. ze dne 25.6.2012, dodatku č. 2 ze dne 18.01.2016 a dodatku č. 3 ze dne 26.06.2018 na dobu určitou do 31.12.2024.

- Dle dodatku č. 2 smlouvy měla být kolaudace prvního bytového domu nejpozději do 31.12.2017.

- Usnesením ZM č. 2017-203/5 byla projednána žádost o prominutí penále. Zastupitelstvo města souhlasilo s prominutím části smluvních pokut ve výši 2.340.000,00 Kč za podmínky, že bude do 31.08.2018 dokončena výstavba infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích míst a kolaudace prvního bytového domu.

- Dohoda o uznání dluhu (ve výši 2.600.000,00 Kč) byla společností podepsána dne 20.12.2017.

- Usnesením RM č. 2018-39/2 rada města souhlasila:

01.02

se změnou termínu dokončení terénních úprav (čl. II, bod 2. smlouvy č. 280 001) na pronajatých nemovitostech spočívajících v zarovnání terénu a zatravnění a to v místech, na kterých v tomto termínu nebude provedena výstavba bytových domů a komunikací a to do 31.12.2025,

01.03

se změnou termínu kolaudace nové veřejné infrastruktury celé příjezdové komunikace a veřejně přístupných parkovacích ploch (čl. II, bod 3. smlouvy č. 280 001) a to do 31.08.2018. Ostatní ujednání nájemní smlouvy č. 280 001 zůstávají nezměněna.

a doporučila

02.01

zastupitelstvu města souhlasit s prominutím části smluvní pokuty ve výši 2.340.000,00 Kč společnosti Protivítr-invest s.r.o. Prominutí smluvní pokuty ve výši 2.340.000,00 Kč bude prominuto za podmínky, že bude do 31.08.2018 dokončena výstavba infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích míst pro 1. etapu a kolaudace prvního bytového domu.

- K 31.12.2019 byla ukončena výpůjčka pozemků na výstavbu přístupové komunikace.

- Dále bylo přijato usnesení RM č. 2018-405/9 :

Nájemní smlouva (změna termínu kolaudace) **rada města**

schvaluje

01.01

změnu termínu kolaudace stavby prvního bytového domu postaveného v 1. etapě dle bodu 1.4. čl. II. nájemní smlouvy č. 280 001 uzavřené se společností Protivítr–invest s.r.o., z 31.12.2017 na 30.08.2018.

Vzhledem k tomu, že termín kolaudace prvního bytového domu nebyl k 30.08.2018 dodržen, byla nájemcem uhrazena smluvní pokuta ve výši 2.600.000,00 Kč. Pokuta byla uhrazena ze složené jistoty v říjnu 2018.

Zastupitelstvu města je předkládán také materiál týkající se darování vybudované veřejné infrastruktury od společnosti Protivítr – invest s.r.o. městu dle platné nájemní smlouvy č. 280 001.

- Po zápisu GP se zaměřením komunikace Chodská došlo k přečíslování některých pronajatých pozemků a k upřesnění výměr.

3. Závěr ze společných jednání, který je předmětem navrhovaného usnesení

Na společných jednání společnost Protivítr – invest s.r.o. uvedla překážky nedodržení termínů, a to ekonomickou krizi a nevhodný výběr generálního dodavatele stavby-společnosti Stavír s.r.o., na kterou je v současné době prohlášen konkurs (sp.zn. KSHK 41 INS 22552/2019).

S ohledem na tyto překážky, které nastaly nezávisle na vůli společnosti Protivítr- invest s.r.o. a s ohledem na skutečnosti dále uvedené, byla navržena dohoda ohledně ukončení nájmu III. etapy s tím, že společnost Protivítr – invest s.r.o. má zájem na dokončení I. a II. etapy a navrhuje následovně prodloužení termínů:

- stavební povolení pro II. etapu bude vydáno nejpozději do 31.12.2020
- kolaudace staveb bytových domů pro I. etapu bude provedena nejpozději do 31.01.2022
- kolaudace staveb bytových domů pro II. etapu bude provedena nejpozději do 31.12.2023

K datu 08.01.2020 jsou zkolaudovány komunikace (kolaudace 03.10.2019), inženýrské sítě, 12 bytů a společné prostory (11.10.2019) domu pod písmenem B. Další byty budou zkolaudovány během zimy 2020.

Společnost kolauduje byty v bytovém domě postupně, až dle přání konkrétního zájemce o byt, který si určí finální podobu bytu (obklady, podlahy). Na základě této skutečnosti společnost Protivítr- invest s.r.o. neplní termíny kolaudací dle smlouvy a proto je navržena změna pojmu kolaudace bytového domu, kterou by se rozuměla kolaudace společných prostor a min. 1/3 bytů dle stavebního povolení v bytovém domě.

Podle smlouvy je společnost Protivítr – invest s.r.o. povinna platit za každé nedodržení termínu smluvní pokutu ve výši 900.000,- Kč za každý započatý rok prodlení (čl. II, odst. 7 smlouvy).

Nebyl tedy dodržen termín kolaudace příjezdové komunikace do 31.08.2018, ve skutečnosti kolaudace proběhla 03.10.2019. Tím vznikl městu nárok na smluvní pokutu ve výši 1.800.000,00 Kč, za období od 01.09.2018 do 31.08.2019 a od 01.09.2019 do 03.10.2019.

Dále nebyla k dnešnímu dni také splněna podmínka kolaudace etapy č. I, prvního bytového domu do 30.8.2018. Opět vznikl nárok na smluvní pokutu za rok 2018 a rok 2019 (za období od 01.09.2018 do 31.08.2019 a od 01.09.2019 do posud) v celkové výši 1.800.000,00 Kč (celý dům není do dnešního dne zkolaudován).

Celková výše smluvní pokuty je 3.600.000,00 Kč. (1.800.000,00 Kč + 1.800.000,00 Kč)

K žádosti o prominutí smluvní pokuty sdělujeme, že neznáme jediný důvod pro prominutí smluvní pokuty, aniž bychom porušili povinnosti řádného hospodáře.

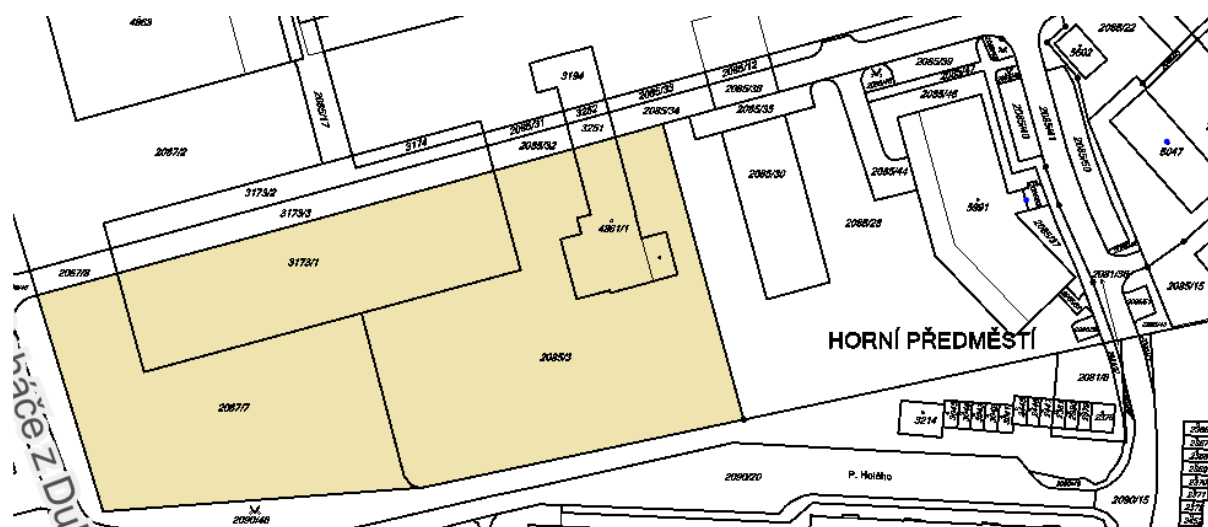
Vzhledem k přísnému ustanovení smluvní pokuty je navržena změna způsobu stanovení smluvní pokuty, kdy celková částka 900.000,00 Kč za rok zůstane stejná, avšak bude účtována za každý započatý měsíc prodlení ve výši 75.000,00 Kč měsíčně. V případě, kdy by bylo prodlení kratší než 3 měsíce, nebude smluvní pokuta účtována.

Vzhledem k tomu, že developer má projektovou dokumentaci na I. etapu a projektová dokumentace na II. etapu bude od této etapy závislá, bylo by z urbanistického hlediska vhodné, aby pokračoval developer ve výstavbě a městu by nezůstala rozestavěná stavba.

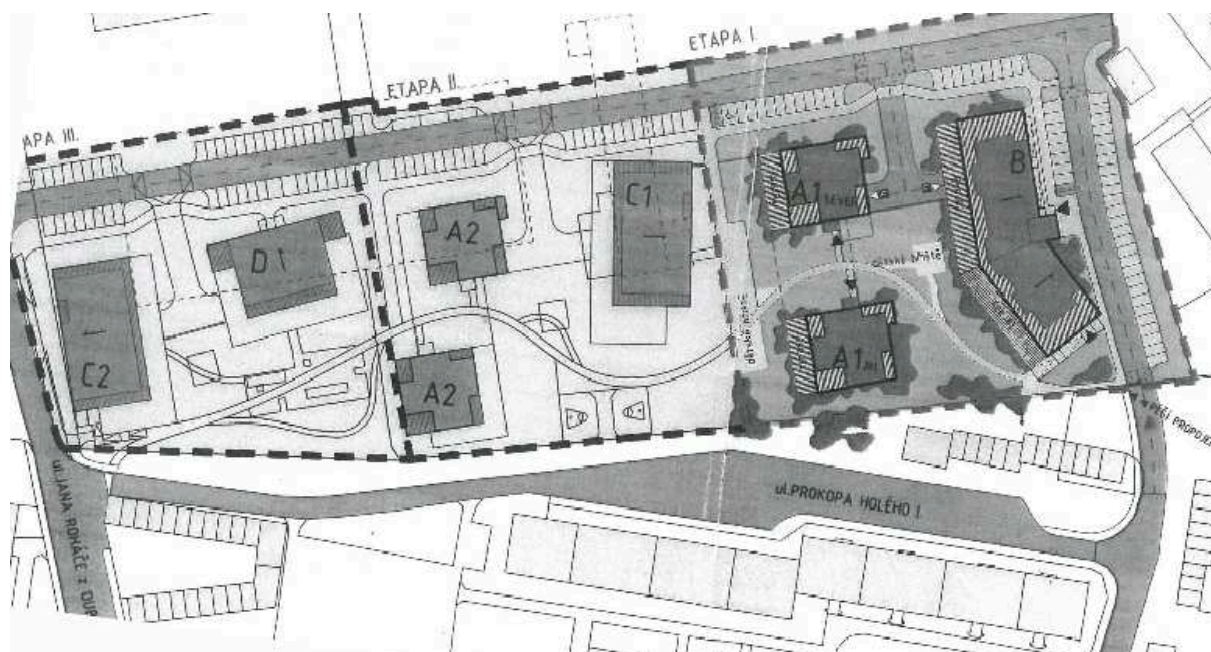
Nájemné je podle smlouvy každoročně navyšováno o 20 % oproti předchozímu roku. S ohledem na toto ustanovení platí společnost Protivitr- invest s.r.o. v roce 2020 již čtyřnásobně vyšší nájem oproti původnímu nájmu.

Nájemné za roky 2016 - 2019 bylo placeno se zpožděním, proto městu vznikl nárok na zákonné úroky z prodlení u nájemného v celkové výši 4.163,22 Kč a dále nárok na zákonné úroky z prodlení ze složené jistoty ve výši 8.069,33 Kč. Město Trutnov má přislíbeno uznání dluhu od dlužníka.

Aktuální mapa



Situace z projekt. dokumentace



Předchozí usnesení	RM 2011-1118/24, RM 2011-1233/26 RM 2015 - 1158/20, RM 2015 - 1274/ 22, ZM 2015-227/5, RM 2017-203/5 RM 2018-39/2, RM 2019-1335/25, RM 2020-160/4
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení
Návrh na usnesení RM	Rada města Trutnova doporučuje 01.01 zastupitelstvu města neschválit prominutí smluvní pokuty ve výši 3.600.000,00 Kč společnosti Protivítr-invest s.r.o. za nedokončení výstavby infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích míst pro 1. etapu do 31.08.2018 a kolaudace prvního bytového domu v termínu do 30.08.2018. Smluvní pokuta ve výši 3.600.000,00 Kč bude uhrazena ze složené jistoty. 01.02 zastupitelstvu města schválit změnu smlouvy č. 280 001 v níže uvedeném rozsahu: - předmět nájmu bude zúžen pouze na pozemky II. etapy, nájem pozemků patřících do III. etapy bude ukončen- pozemky p.p. 2087/2 (nově pod p.p. 2087/7), část pozemku p.p. 3173, vše v k. ú. Trutnov, - stavební povolení pro II. etapu bude vydáno nejpozději do 31.12.2020, - kolaudace staveb bytových domů pro I. etapu bude provedena nejpozději do 31.01.2022 (pozemky jsou již ve vlastnictví nájemce, stavební povolení bylo již vydáno), - kolaudace staveb bytových domů pro II. etapu bude provedena nejpozději do 31.12.2023, - kolaudací se rozumí kolaudace společných prostor a min. 1/3 bytů dle stavebního povolení v bytovém domě, - smluvní pokuta ve výši 900.000,00 Kč ročně bude účtována za každý započatý měsíc prodlení ve výši 75.000,00 Kč měsíčně. V případě, kdy by bylo prodlení kratší než 3 měsíce, nebude smluvní pokuta účtována.
Návrh na usnesení ZM	Zastupitelstvo města Trutnova neschvaluje 01.01 prominutí smluvní pokuty ve výši 3.600.000,00 Kč společnosti Protivítr-invest s.r.o. za nedokončení výstavby infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích míst pro 1. etapu do 31.08.2018 a kolaudace prvního bytového domu v termínu do 30.08.2018. Smluvní pokuta ve výši 3.600.000,00 Kč bude uhrazena ze složené jistoty schvaluje 02.01 změnu smlouvy č. 280 001 v níže uvedeném rozsahu: - předmět nájmu bude zúžen pouze na pozemky II. etapy, nájem pozemků patřících do III. etapy bude ukončen - pozemky p.p. 2087/2 (nově pod p.p. 2087/7), část pozemku p.p. 3173, vše v k. ú. Trutnov, - stavební povolení pro II. etapu bude vydáno nejpozději do 31.12.2020, - kolaudace staveb bytových domů pro I. etapu bude provedena nejpozději do 31.01.2022 (pozemky jsou již ve vlastnictví nájemce, stavební povolení bylo již vydáno), - kolaudace staveb bytových domů pro II. etapu bude provedena nejpozději do 31.12.2023, - kolaudací se rozumí kolaudace společných prostor a min. 1/3 bytů dle stavebního povolení v bytovém domě, - smluvní pokuta ve výši 900.000,00 Kč ročně bude účtována za každý započatý měsíc prodlení ve výši 75.000,00Kč měsíčně. V případě, kdy by bylo prodlení kratší než 3 měsíce, nebude smluvní pokuta účtována.