

MĚSTO TRUTNOV - MĚSTSKÝ ÚŘAD				
NÁVRH NA USNESENÍ				
Datum projednání v PV	23.11.2015	odbor majetku města	Zpracovala	Ing. Miroslava Šormová
Datum projednání v RM	02.11.2015 30.11.2015			Mgr. Michal Smek
Datum projednání v ZM	07.12.2015		Předkládá	Mgr. Tomáš Hendrych
Název materiálu	Pozemky - smlouvy			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení				
Návrh na usnesení PV				
Návrh na usnesení RM				
Návrh na usnesení ZM				
Důvodová zpráva:				
Kontrola materiálu provedena právním oddělením dne:	29.10. a 20.11.2015		Mgr. Michal Smek	
Datum:	01.12. 2015	Podpis vedoucího odboru	Ing. Radek Hojný	

***1) Pozemky – pronájem s dohodou o budoucí koupi – po zveřejnění**

Žádost společnosti Protivítr-invest s.r.o. :

Náchod 13.10.2015

Vyřizuje: Tautz Petr

Značka :

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

Obracíme se na Vás se žádostí o úpravu smlouvy o nájmu a dohody o budoucí kupní smlouvě č. 280 001 ze dne 13.2.2012, konkrétně si dovoluujeme požádat o snížení jistoty, kterou jsme nyní povinni hradit ve výši 1.300 000,- Kč, každý rok, dle článku IV. Vzhledem ke skutečnosti, že již došlo k odkoupení jedné třetiny pozemků pro výstavbu I. etapy, žádáme tímto o přiměřené snížení povinné platby jistoty, za rok 2015 a následné roky, také o jednu třetinu, ze stávající roční platby. Stejný postup snížení jistoty, bychom rádi uplatnili i v případě odkupu druhé části pozemků, určených pro II. etapu. Zároveň tímto prosíme o posun úhrady jistoty z konce ledna vždy na konec června příslušného roku, počínaje platbou za rok 2016. Obdobně bychom uvítali i v případě čl. II. bod 7, kde se uvádí, že v případě nedodržení kteréhokoliv termínu kolaudace, dle odstavců 1 a 3, tohoto článku, nebo nedodržení termínu a rozsahu terénních úprav, dle odst. 2 tohoto článku, je investor povinen uhradit městu smluvní pokutu ve výši 1.300 000,- Kč, a to za každý započatý rok prodlení a každé nedodržení termínu. Snížení uvedené pokuty, bychom si představovali rovněž o jednu třetinu a po odkupu pozemků pro II. etapu, by došlo ke snížení o další třetinu.

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. 2019**, z toho kolaudace prvního bytového domu, (jehož výstavba byla již zahájena) - postaveného v I. etapě bude do **31.12.2017**.
- etapa č. II. Bude provedena nejpozději do **31.12. 2022**, postupně dle výstavby jednotlivých bytových domů.
- etapa č. III. Bude provedena nejpozději do **31.12. 2025**. 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:

“Investor na nemovitostech uvedených v článku I. písm. a) až h) provede do **31. 12. 2017** 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, a dále ploch, na nichž má výstavba probíhat až po tomto datu.”

Další změnu ve smlouvě prosíme v článku II. bod 3, který by měl znít:

“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 **31.12. 2017**; za tím účelem investor včas a řádně učiní všechny potřebné kroky. Do 90 dnů po kolaudaci a odstranění všech vad, nebránících užívání této nové veřejné infrastruktury, bude tato nová veřejná infrastruktura bezúplatně převedena do vlastnictví města; za tím účelem smluvní strany uzavřou darovací smlouvu.”

Další změnu ve smlouvě prosíme v článku III. bodu 1.2., který by měl znít:

“Nájem se uzavírá na dobu určitou do **31.12.2024**.”

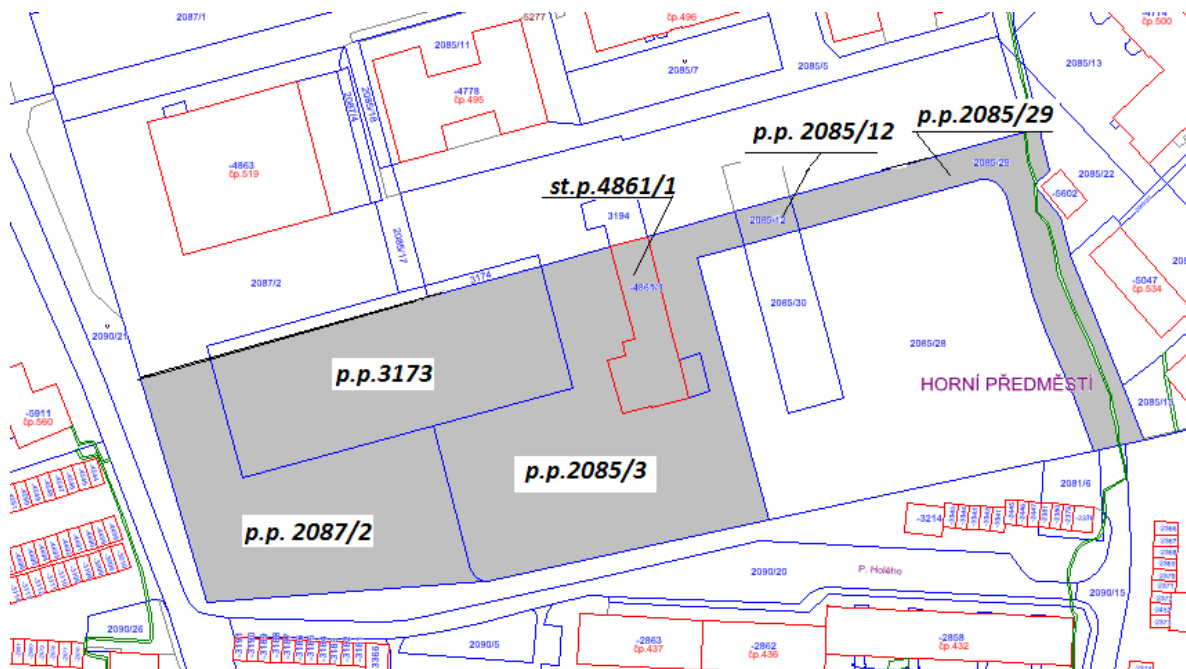
Poslední požadovanou změnou je úprava článku III. bodu 2., který by měl znít:

“Město poskytuje nemovitosti uvedené v článku I. pod písm. i) až m) této smlouvy do výpůjčky na dobu do **31.12.2024** za účelem uvedeným v čl. II. odst. 3 této smlouvy za v této smlouvě uvedených podmínek investorovi, který je za těchto podmínek do výpůjčky přebírá. Pro výpůjčku platí podmínky pod bodem 1.1. písm. b) až h) tohoto článku obdobně.”

Dále bychom tímto chtěli také požádat o prominutí Vámi vyčíslených smluvních a zákonných sankcí, konkrétně:

- smluvních pokut, v celkové výši 2.600 000,- Kč, za nedodržení termínů vydání stavebního povolení a za nedodržení termínu kolaudace, dle čl. II., bodů 1.3 a 1.4,
- smluvních pokut za nezaplacení dlužného nájemného navzdory písemné upomínce ve (zbývající) výši 20.000,- Kč,
- zákonných úroků z prodlení vzniklých prodlením s placením jistin v minulých obdobích ve výši 404 941,64 Kč,
- zákonných úroků z prodlení vzniklých prodlením s placením nájemného, ve výši 7 233,59 Kč (k 13.10.2015).

Pozemky dle smlouvy – pronájem + výpůjčka



Oddělení pozemků:

- 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 13.2.2012 ve znění dodatku č. 1. ze dne 25.6.2012 na dobu určitou do 30.11.2018. Kupní smlouvou ze dne 25.4.2012 byla prodána první část pozemků dle 1. etapy.
- z finančních důvodů nebyla společnost schopna dodržet předpokládané termíny dle smlouvy,
- během pronájmu došlo k demolicí stavby na st.p. 4862/1 k.ú. Trutnov. Parcela je nově evidována jako p.p. 3173 o výměře 3184m²,
- platby platí nájemce často se zpožděním, a to na základě upomínek
- v současné době je uhrazeno veškeré nájemné,
- k 21.10.2015 nebyla uhrazena jistota za rok 2015,
- právním oddělením byl nájemci předán výpočet veškerých penále a smluvních pokut, které mají uhradit z důvodu opožděných plateb,
- nyní žádají o aktualizaci smlouvy, zejména termínů vydání stavebního povolení a kolaudace staveb. Zároveň je třeba aktualizovat předmět nájmu.

Nájemné: od r. 2008 do r. 2015

předpis – částka/rok	zaplacená částka:
109.942	130.000,-
176.550	176.550,-
176.550	176.550,-
176.550	176.550
112.788	92.730,-
116.544	87.408,-
139.852,8	168.988,-
167.823,6	167.826,-
celkem:	1.176.602

- dle aktuálního výpočtu právního oddělení (zohledňujícího jak platbu ze dne 19.10.2015, tak i úročení až do dne jednání zastupitelstva, tedy včetně dne 7.12.2015) by měl nájemce uhradit:

1. zákonný úrok z prodlení s placením nájemného ve výši 7.289,11 Kč + 20.000 Kč smluvní pokutu za nezaplacení dlužného nájemného navzdory písemné upomínce (původně 3x pokuta ve výši 10.000 Kč, 1x pokuta ve výši 10.000 Kč již byla uhrazena 21.9.2015)
2. zákonný úrok z prodlení s placením jistoty ve výši 420.710,82 Kč
3. smluvní pokuty dle ustanovení čl. II. bodu 7 v souhrnné výši 2.600.000,- Kč. (Při nedodržení termínu kolaudace nebo nedodržení termínu a rozsahu terénních úprav je investor povinen zaplatit městu smluvní pokutu ve výši 1.300.000 Kč za každý, byť i jen započatý rok prodlení a každé nedodržení termínu. Investor nedodržel dva termíny, konkrétně k 31.12.2014 mělo dojít ke kolaudaci bytových domů vystavěných v I.etapě, jakož i ke kolaudaci příjezdové komunikace a parkovacích ploch.)

- Nájemce neschopnost dodržet termíny kolaudace ústně projednal a vysvětlil již v únoru 2015, ale písemně o prodloužení termínů požádal opožděně až v říjnu 2015.
- Nájemce uvádí, že veřejnou podporu (v podobě prominutí závazku) může přijmout jako podporu de minimis. Aktuální stav bude zjištěn z registru těchto podpor před uzavřením dodatku ke smlouvě.

- Po projednání vize porady vedení s nájemcem (po prezentování informace, že město nepromine dlužné zákonné úroky z prodlení a dlužnou smluvní pokutu za nezaplacení dlužného nájemného navzdory písemné upomínce) bylo k dotazu města nájemcem sděleno, že oboje uhradí do 30.6.2016.

Přehled jistot

K dnešnímu dni byla na účet města složena jistota ve výši **9.100.000 Kč**.

Při prodeji první části pozemků byla do kupní ceny započítána jistota ve výši **5.200.000 Kč**.

V současné době má město na účtu složenou jistotu ve výši **3.900.000 Kč**.

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 záměru města nebyla doručena žádná jiná nabídka ani námítky.

Předchozí usnesení	RM 2015 - 1158/20, 2015 - 1274/ 22
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje radě města přijmout níže uvedené usnesení.
Návrh na usnesení RM	<p>Rada města Trutnova schvaluje</p> <p>01.01 pronájem části p.p. 2085/3 (4020 m²), části st.p. 4861/1 (530 m²), části p.p. 3173 (2230 m²) a části p.p. 2087/2 (2970 m²) v k.ú. Trutnov společnosti Protivítr-invest s.r.o. k výstavbě bytových domů se čtyřmi podlažími s využitým podkrovím a možností využití části objektů na občanskou vybavenost dle architektonické studie, která má doporučující stanovisko komise pro výstavbu a rozvoj města a za níže uvedených podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nájemní vztah bude uzavřen na dobu určitou do 31.12.2024 za nájemné 20,74 Kč/m²/rok 2016 s 20 % meziročním nárůstem oproti nájemnému za předchozí kalendářní rok, počínaje 01.01.2017 a zároveň bude složena jistota 900.000 Kč/rok na účet města Trutnova k zajištění plnění závazků vyplývajících ze smlouvy, přičemž úroky z jistoty případnou městu. <p>Zájemce na vlastní náklady z pozemků odstraní náletové stromy a keře, demontuje a zlikviduje zbytky nedokončených staveb, zvláště železobetonových nosných sloupů. V případě nedodržení termínu kolaudace stavby se pronájem prodlouží vždy o rok a nájemce zaplatí smluvní pokutu ve výši 900.000 Kč za každý, byť i jen započatý rok prodlení s termínem kolaudace bytových domů. Smluvní pokutu lze uhradit z poskytnuté jistoty.</p> <p>01.02 výpůjčku části p. p. 2085/29 (1600 m²), p. p. 2085/12 (138 m²), části st. p. 4861/1 (107 m²), části p. p. 3173 (754 m²), části p.p. 2085/3 (398 m²) a části p. p. 2087/2 (200 m²) k. ú. Trutnov stavebně investiční společnosti Protivítr - invest s. r. o., na dobu určitou do 31.12.2019 za účelem výstavby nové komunikace spojující ul. Jana Roháče z Dubé a Chodská.</p> <p>Komunikace bude realizovaná v celém rozsahu již při výstavbě I. etapy dle dokumentace schválené městem Trutnov. Po kolaudaci stavby bude stavba komunikace do 90 dnů bezúplatně převedena na město Trutnov.</p> <p>01.03 další změny smlouvy o nájmu a dohodu o budoucí kupní smlouvě č. 280 001 ze dne 13.2.2012 v souladu s předloženou žádostí společnosti Protivítr-invest s.r.o., nakořik jen jsou v kompetenci rady</p>

města.

Rada města Trutnova doporučuje

02.01

zastupitelstvu města schválit prodej části p.p. 2085/3 (4020 m²), části st.p. 4861/1 (530 m²), části p.p. 3173 (2230 m²) a části p.p. 2087/2 (2970 m²) v k.ú. Trutnov společnosti Protivítr-invest s.r.o.

k výstavbě bytových domů se čtyřmi podlažími s využitím podkrovím a možností využití části objektů na občanskou vybavenost dle architektonické studie, která má doporučující stanovisko komise pro výstavbu a rozvoj města a za níže uvedených podmínek:

- součástí výstavby musí být zřízení 1.5 odstavného stání pro osobní auta na 1 bytovou jednotku, z nich minimálně 50 % bude umístěno v objektech,

- pozemky budou prodány za nabídnutou kupní cenu 817,50 Kč/m² s tím, že kupní cena bude částečně kryta ze složené jistoty při splnění podmínek smlouvy. Na účtu města musí vždy zůstat částka jistoty minimálně ve výši 1 mil. Kč,

- prodej pozemků bude realizován ve třech etapách (resp. nyní již ve zbývajících dvou etapách), vždy v návaznosti na stavební povolení:

1. etapa – pozemky jsou již ve vlastnictví nájemce (stavební povolení již vydáno), kolaudace stavby bude do 31.12.2019,

2. etapa - stavební povolení do 31.12.2019 kolaudace stavby bude do 31.12.2022,

3. etapa - stavební povolení do 31.12.2024, kolaudace stavby bude do 31.12.2025,

- přesná výměra pozemků prodávaných k realizaci 2. - 3. etapy bude dána geometrickým plánem, který bude součástí kupní smlouvy,

- kupní smlouvy budou podepsány vždy po vydání stavebního povolení a na zakoupených pozemcích bude zřízeno předkupní právo pro město Trutnov za stejných cenových podmínek,

- všechny stupně projektové dokumentace i v jejich rozpracovanosti budou konzultovány s odborem rozvoje města i komisí pro výstavbu a rozvoj města.

02.02.

zastupitelstvu města schválit další změny smlouvy o nájmu a dohody o budoucí kupní smlouvě č. 280 001 ze dne 13.2.2012 v souladu s předloženou žádostí společnosti Protivítr-invest s.r.o., nakořik jen jsou v kompetenci zastupitelstva města.

02.03 v návaznosti na žádost společnosti Protivítr-invest s.r.o.

souhlasit se snížením smluvně ujednané jistoty za rok 2015 a na roky následující na 900.000 Kč s tím, že úrok z prodlení vzniklý do dne projednání v zastupitelstvu zůstane tímto nedotčen.

02.04

zastupitelstvu města v návaznosti na žádost společnosti Protivítr-invest s.r.o.:

1. souhlasit s prominutím smluvní pokuty za nedodržení termínů kolaudace ve výši 2.600.000 Kč za podmínky, že bude do 31.12.2017 dokončena výstavba infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích ploch a první dům pro I. etapu a za podmínky, že Protivítr-invest s.r.o. uhradí všechny dlužné zákonné úroky, jakož i smluvní pokutu za nezaplacení dlužného nájemného navzdory písemné upomínce, oboje nejpozději

	<p>do 30.6.2016,</p> <p>2. nesouhlasit s prominutím zákonných úroků z prodlení vzniklých z prodlení s placením nájemného, ve výši 7.289,11 Kč a smluvní pokuty za nezaplacení dlužného nájemného navzdory písemné upomínce ve výši 20.000 Kč,</p> <p>3. nesouhlasit s prominutím zákonných úroku z prodlení s placením jistin ve výši 420.710,82 Kč.</p>
<p>Návrh na usnesení ZM</p>	<p>Zastupitelstvo města Trutnova schvaluje</p> <p>01.01</p> <p>prodej části p.p. 2085/3 (4020 m²), části st.p. 4861/1 (530 m²), části p.p. 3173 (2230 m²) a části p.p. 2087/2 (2970 m²) v k.ú. Trutnov společnosti Protivítr-invest s.r.o. k výstavbě bytových domů se čtyřmi podlažími s využitým podkrovím a možností využití části objektů na občanskou vybavenost dle architektonické studie, která má doporučující stanovisko komise pro výstavbu a rozvoj města a za níže uvedených podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - součástí výstavby musí být zřízení 1.5 odstavného stání pro osobní auta na 1 bytovou jednotku, z nich minimálně 50 % bude umístěno v objektech, - pozemky budou prodány za nabídnutou kupní cenu 817.50 Kč/m² s tím, že kupní cena bude částečně kryta ze složené jistoty při splnění podmínek smlouvy. Na účtu města musí vždy zůstat částka jistoty minimálně ve výši 1 mil. Kč, - do doby prodeje bude uzavřena smlouva o nájmu s dohodou o budoucí kupní smlouvě č. 280 001, ve znění již uzavřeného dodatku č. 1 a nového dodatku č. 2, - prodej pozemků bude realizován ve třech etapách (resp. nyní již ve zbývajících dvou etapách), vždy v návaznosti na stavební povolení: <ol style="list-style-type: none"> 1. etapa – pozemky jsou již ve vlastnictví nájemce (stavební povolení již vydáno), kolaudace stavby bude do 31.12.2019, 2. etapa - stavební povolení do 31.12.2019 kolaudace stavby bude do 31.12.2022, 3. etapa - stavební povolení do 31.12.2024, kolaudace stavby bude do 31.12.2025, <ul style="list-style-type: none"> - přesná výměra pozemků prodávaných k realizaci 2. - 3. etapy bude dána geometrickým plánem, který bude součástí kupní smlouvy, - kupní smlouvy budou podepsány vždy po vydání stavebního povolení a na zakoupených pozemcích bude zřízeno předkupní právo pro město Trutnov za stejných cenových podmínek, - všechny stupně projektové dokumentace i v jejich rozpracovanosti budou konzultovány s odborem rozvoje města i komisí pro výstavbu a rozvoj města. <p>01.02</p> <p>další změny smlouvy o nájmu a dohody o budoucí kupní smlouvě č. 280 001 ze dne 13.2.2012 v souladu s předloženou žádostí společnosti Protivítr-invest s.r.o., nakořik jen jsou v kompetenci zastupitelstva města.</p> <p>01.03</p> <p>snížení jistoty za rok 2015 a na roky následující na 900.000 Kč společnosti Protivítr-invest s.r.o. s tím, že úrok z prodlení vzniklý do dne projednání v zastupitelstvu zůstane tímto nedotčen.</p>

Zastupitelstvo města Trutnova souhlasí:

02.01

s prominutím smluvní pokuty vůči společnosti Protivítr- invest s.r.o. za nedodržení termínů kolaudace ve výši 2.600.000 Kč za podmínky, že bude do 31.12.2017 dokončena výstavba infrastruktury příjezdové komunikace, veřejně přístupných parkovacích ploch a první dům pro I. etapu a za podmínky, že Protivítr-invest s.r.o. uhradí všechny dlužné zákonné úroky, jakož i smluvní pokutu za nezaplacení dlužného nájemného navzdory písemné upomínce, oboje nejpozději do 30.6.2016.

Zastupitelstvo města Trutnova nesouhlasí:

03.01

s prominutím zákonných úroků z prodlení vzniklých z prodlení s placením nájemného, ve výši 7.289,11 Kč a smluvní pokuty za nezaplacení dlužného nájemného navzdory písemné upomínce ve výši 20.000 Kč společnosti Protivítr invest s.r.o. ,

03.02

s prominutím zákonných úroku z prodlení s placením jistin ve výši 420.710,82 Kč společnosti Protivítr - invest s.r.o.