



jednání Zastupitelstva města Ústí nad Labem

dne:

12. 10. 2016

bod programu:

25.

věc:

**Úprava smluvních vztahů dle zprávy Kontrolního výboru Zastupitelstva
statutárního města Ústí nad Labem**

důvod předložení:

Zpráva KV ZM

zpracoval:

Ing. Petr Hlávka – oddělení evidence majetku ODM MmÚ

předkládá:

Pavel Dufek – náměstek primátora

projednáno:

Ing. Dalibor Dařilek – vedoucí ODM MmÚ
Mgr. Miloš Studenovský – vedoucí PO MmÚ
Majetková komise Rady města dne 5.9.2016

na vědomí:

přizvání k jednání:

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města po projednání

A) schvaluje

1. zrušení Nájemní smlouvy a smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 20.1.2004 se společností Růžový palouček s.r.o. (dříve ATELIER 107 s.r.o.), IČ: 63144948 v souladu s čl. XII smlouvy
2. uzavření dodatku k Nájemní smlouvě ze dne 24.1.2000 se společností Komerční banka a.s., IČ: 45317054 za podmínky úpravy nájemného na částku ve výši 50,-Kč/m²/rok a úpravy vymezení pronajaté plochy o celkové výměře 226 m², která se nachází pozemcích či jejich částech p.č. 2616/1, 2616/18, 2619/2, 2619/3, 2620/2, 2620/3, 2621/2, a 2621/5, vše v k.ú. Ústí nad Labem, po uplynutí zákonné lhůty pro zveřejnění záměru
3. uzavření dodatku k Nájemní smlouvě ze dne 10.10.2002 se společností TANKTOWN s.r.o., IČ: 60280344 za podmínky úpravy nájemného na částku ve výši 50,-Kč/m²/rok a úpravy vymezení pronajaté plochy o celkové výměře 7 844 m², která se nachází na pozemcích p.č. 809/4 o výměře 4625 m², p.č. 809/5 o výměře 779 m², p.č. 809/16 o výměře 1721 m², p.č. 811/5 o výměře 243 m², p.č. 811/6 o výměře 226 m² a části p.č. 811/10 o výměře 250 m², vše v k.ú. Předlice, po uplynutí zákonné lhůty pro zveřejnění záměru

Důvodová zpráva:

Rada města usnesením č. 85/16 ze dne 10.2.2016 vzala na vědomí zprávu Kontrolního výboru Zastupitelstva statutárního města Ústí nad Labem z kontroly uzavřených nájemních vztahů týkajících se majetku statutárního města Ústí nad Labem a zároveň uložila náměstkovi primátorky Pavlu Dufkovi ve čtyřech případech jednat s nájemci pozemků o úpravě podmínek nájmu.

I.

Růžový palouček s.r.o. (dříve ATELIER 107 s.r.o.)

KV ZM doporučila vstoupit v jednání s nájemcem a budoucím kupujícím o ukončení nájemní smlouvy a zrušení smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy.

Zastupitelstvo města dne 27. 3. 2003 usnesením č. 48/03 schválilo prodej části p. p. č. 717/1 v k. ú. Ústí n. L. za nabídnutou cenu 550,- Kč/ m², nájemné činí 1 000,-Kč ročně. Jedná se o smíšenou smlouvu nájemní a budoucí kupní, uzavřenou dne 20.1.2004.

Dle čl. II smlouvy má nájemce záměr na dotčeném pozemku postavit stavbu bytového objektu s nadstandardními byty a občanskou vybaveností.

Funkční využití pozemku je v platném územním plánu občanská vybavenost – sport s podmínkou zpracování územní studie. Uvedený záměr tedy není v souladu s územním plánem a v dohledné době je tedy nerealizovatelný. Územní plán platný v době uzavření smlouvy taktéž plánovanou výstavbu neumožňoval.

Společnost v minulosti usilovala o získání povolení ke stavbě, které však mimo jiné z výše uvedených důvodů nezískala. V současné době žádné řízení neprobíhá.

Na základě výše uvedeného nemůže být splněn ani požadavek uvedený v čl. IX. smlouvy o podmínkách potřebných k realizaci samotného prodeje pozemku.

Vyjádření PO MmÚ:

- Smlouva v čl. XII uvádí možnost zrušení smlouvy v případě, kdy nebude dodržena podmínka uvedena v čl. IX., tj. že bude zahájena výstavba (v souladu s územním plánem města) a to do stupně dokončení 2. nadzemního podlaží.
- Jelikož dle našich informací stavba nebyla doposud ani zahájena, natož aby bylo dosaženo požadovaného stupně rozestavěnosti, není podmínka v čl. IX. naplněna a je tak založena možnost dle čl. XII smlouvy zrušit.
- Smlouvu by bylo možné vypovědět i na základě ust. § 2002 NOZ pro její podstatné porušení (de facto s odkazem na nenaplnění podmínky čl. IX, přičemž je zřejmé, že ani v nejbližší době tento bod smlouvy nebude naplněn).
- Jelikož se jedná o smlouvu kombinující prvky smlouvy nájemní a kupní, bylo by zapotřebí pro ukončení smlouvy usnesení Zastupitelstva města ÚL

Po jednání se zástupci společnosti vyplynulo, že sami pravděpodobně od smlouvy neodstoupí. Bylo dohodnuto, že v případě úpravy podmínek ze strany města se ke stanoveným podmínkám vyjádří.

II.

Komerční banka a.s.

KV ZM doporučila vstoupit v jednání s nájemcem o uzavření dodatku ke smlouvě, který by stanovil smluvní pokutu v případě zpoždění platby nájemného a možnost jednostranného zvýšení nájemného v souvislosti s inflací.

Rada města dne 26. 8. 1999 usnesením č. 289/99 schválila uzavření nájemní smlouvy na pronájem pozemků o výměře 181 m² v k. ú. Ústí n. L. na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou za nájemné ve výši 1.000,- Kč. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 24.1.2000.

ODM provedlo kontrolu – využití je v souladu s nájemní smlouvou.

Oproti ploše 181 m² uvedené v nájemní smlouvě je využívána plocha 226 m² na pozemcích či jejich částí p.č. 2616/1, 2616/18, 2619/2, 2619/3, 2620/2, 2620/3, 2621/2, a 2621/5, vše v k.ú. Ústí nad Labem.

Z jednání se zástupcem společnosti vyplynulo, že pravděpodobně bude souhlasit s úpravou podmínek doporučených kontrolním výborem a zároveň s úpravou nájemného s tím, že budou reagovat na nabídkovou cenu.

Změny podmínek doporučených kontrolním výborem budou do dodatku zanesené v souladu se standardními podmínkami v současné době uzavíraných smluv:

- a) možnost jednostranného zvýšení nájemného ze strany pronajímatele o inflaci
- b) smluvní pokuta ve výši 0,1% z dlužného nájemného za každý i započatý den prodlení

III.

TANKTOWN s.r.o. (dříve TDW s.r.o.)

KV ZM doporučuje vstoupit v jednání s nájemcem o uzavření dodatku ke smlouvě, který by určil novou výši nájemného odpovídající více způsobu využití a možnost jednostranného zvýšení nájemného v souvislosti s inflací.

Rada města dne 14. 2. 2002 usnesením č. 40/02 schválila uzavření nájemní smlouvy na dobu určitou do 31. 12. 2035 a následně usnesením Rady města č.493/05 ze dne 8.9.2005 byl schválen dodatek ke smlouvě. Nájemní smlouvu lze vypovědět ze strany pronajímatele pouze v případě porušení smluvních podmínek, smlouva neobsahuje žádné ustavení pro možné navýšení nájemného, které činí v současné době 20,- Kč/m²/rok.

Kontrolou bylo zjištěno, že oproti ploše 7 275 m² uvedené v nájemní smlouvě je užívána plocha o výměře 7 844 m², na pozemcích p.č. 809/4 o výměře 4625 m², p.č. 809/5 o výměře 779 m², p.č. 809/16 o výměře 1721 m², p.č. 811/5 o výměře 243 m², p.č. 811/6 o výměře 226 m² a části p.č. 811/10 o výměře 250 m², vše v k.ú. Předlice.

Z jednání se zástupcem společnosti vyplynulo, že bude souhlasit s úpravou podmínek doporučených kontrolním výborem a zároveň s úpravou nájemného s tím, že budou reagovat na nabídkovou cenu. Zároveň by se společnost nebránila odkupu těchto pozemků.

Změny podmínek doporučených kontrolním výborem budou do dodatku zanesené v souladu se standardními podmínkami v současné době uzavíraných smluv:

a) možnost jednostranného zvýšení nájemného ze strany pronajímatele o inflaci

IV.

Beach Arena Ústí, z.s. (dříve EUSTARIO)

KV ZM doporučuje vyjednat s nájemcem vzhledem k nízkému nájemnému výraznější uvedení podpory města na jeho webových stránkách.

Na základě žádosti společnosti bylo primátorkou města přijato rozhodnutí o schválení záměru uzavření dodatku k nájemní smlouvě, kterým dojde ke zvýšení nájemného z 10 500,-Kč na 21 000,-Kč a prodloužení doby nájemného do 31.12.2034. Dodatek bude schvalován na jednání Zastupitelstva města v samostatném bodě.

Zároveň se souhlasem města, jakožto vlastníkem areálu, více zdůrazní podporu a spolupráci na činnosti klubu ze strany města, např. označením areálu, logem na propagačních materiálech, diplomech, letácích, webových stránkách.

Majetková komise na svém jednání dne 5.9.2016 doporučila :

- I. Zrušení Nájemní smlouvy a smlouvy o uzavření budoucí kupní smlouvy ze dne 20.1.2004 v souladu s čl. XII smlouvy
- II. schválit dodatek k Nájemní smlouvě ze dne 24.1.2000 za podmínky úpravy nájemného na částku ve výši 50,- Kč/m²/rok a úpravy vymezení pronajaté plochy o celkové výměře 226 m² , která se nachází pozemcích či jejich částech p.č. 2616/1, 2616/18, 2619/2, 2619/3, 2620/2, 2620/3, 2621/2, a 2621/5, vše v k.ú. Ústí nad Labem, o výměře 226 m².
- III. schválit dodatek k Nájemní smlouvě ze dne 10.10.2002 za podmínky úpravy nájemného na částku ve výši 50,-Kč/m²/rok a úpravy vymezení pronajaté plochy o celkové výměře 7 844 m², která se nachází na pozemcích p.č. 809/4 o výměře 4625 m², p.č. 809/5 o výměře 779 m², p.č. 809/16 o výměře 1721 m², p.č. 811/5 o výměře 243 m², p.č. 811/6 o výměře 226 m² a části p.č. 811/10 o výměře 250 m², vše v k.ú. Předlice.

Přílohy označené „pouze v elektronické podobě“ jsou k dispozici v tištěné podobě na odboru dopravy a majetku u zpracovatele materiálu.

Přílohy:

1. Doporučení KV ZM
2. Usnesení MK RM 149/2016 ze dne 5.9.2016
3. Smlouva Růžový palouček s.r.o. - pouze v elektronické podobě
4. Zákres v KM, ortofotomapa Růžový palouček s.r.o. - pouze v elektronické podobě
5. Smlouva Komerční banka a.s. - pouze v elektronické podobě
6. Zákres v KM, ortofotomapa Komerční banka a.s. - pouze v elektronické podobě
7. Smlouva TANKTOWN s.r.o. - pouze v elektronické podobě
8. Zákres v KM, ortofotomapa TANKTOWN s.r.o. - pouze v elektronické podobě