

Důvodová zpráva:

Oddělení majetku (dále jen „OM“) obdrželo dne 14.07.2023 žádost o zahájení jednání ve věci převzetí stavebních objektů na ul. Heřmánkové vybudovaných v rámci akce „Technická a dopravní infrastruktura pro rodinné domy Luční II“ – konkrétně: komunikace, odvodnění a veřejné osvětlení vč. pozemků.

Žadatelem je společnost CEDR spol. s r.o., IČO 00360163, se sídlem: Olomoucká 1186/14, Brno, která předmětnou infrastrukturu v lokalitě vybuvovala, a která s městem před její realizací uzavřela dne 01.03.2018 Plánovací smlouvu o zabezpečení vybudování infrastruktury. Dle této smlouvy má dojít po splnění podmínek k uzavření kupní smlouvy za symbolickou cenu ve výši 100,- Kč (celkem za vše). Plánovací smlouva je přílohou č. 1.

Uzavření kupní smlouvy místo darovací bylo na základě požadavku CEDRu z účetních a daňových, a to aby náklady na zhotovení stavebních děl zůstaly v kategorii daňových nákladů a bylo možné na nich uplatnit odpočet DPH. V případě darování toto není možné a investice by se tak stala pro investora ještě nákladnější.“

Plánovací smlouva byla uzavřena před platností dokumentu města „Pravidla města Jeseník pro výstavbu a přijetí nově budované a stávající infrastruktury a souvisejících pozemků do vlastnictví města“ – platnost od 20.06.2019 (dále jen „Pravidla“).

OM uvádí, že všechny podmínky pro převod infrastruktury byly žadatelem splněny tzn.:

- Převáděné objekty jsou zkolaudovány. Sítě (ČEZ, Vak, Web4Soft Internet) jsou převedeny příslušným vlastníkům a provozovatelům a formou věcných břemen vloženy do katastru nemovitostí. Kolaudace vč. revizní zprávy na veřejné osvětlení byly doloženy. Kromě věcných břemen pro vedení sítí nejsou pozemky zatíženy žádným závazkem ani právy třetích osob (zástavy). Výpis z katastru nemovitostí je přílohou č. 2.
- Kontrolní činnost nad prováděním stavby byla zástupcem města i správcem pravidelně v rámci kontrolních dnů prováděna a to formou písemných zápisů.
- Stavební objekty jsou provedeny v souladu s požadavky města a na náklady prodávajícího. Změny staveb byly předem písemně odsouhlaseny.
- Stavba byla realizována dle následujícího harmonogramu:
 - a) Realizace obslužné komunikace: nejpozději do konce 03/2020: SPLNĚNO
 - b) Realizace VO: nejpozději do konce 03/2020: SPLNĚNO
 - c) Kolaudace VO a předání městu Jeseník: nejpozději do konce 06/2020
 - d) Kolaudace obslužné komunikace a předání městu Jeseník: nejpozději do konce 06/2020

Pozn. k bodu c)d) – kolaudace splněny, k předání městu nemohlo dojít z důvodu požadavku města na vyřešení převodu infrastruktury v lokalitě Luční I, proto se sankce ze strany města neuplatní, což je v souladu s ujednáním v Plánovací smlouvě. Darovací smlouva na infrastrukturu v lokalitě Luční I byla uzavřena 28.04.2023.

Závazek města k převzetí infrastruktury – dle Plánovací smlouvy:

„V případě, že město Jeseník po kolaudaci stavby, splnění podmínky dle čl. VIII. odst. 8.3, a splnění požadavků na provedení díla nepřevezme výše uvedenou infrastrukturu do svého vlastnictví, uhradí žadateli smluvní pokutu ve výši 70.000,- Kč.“

Aktuální stav v lokalitě:

Dne 31.10.2023 byla provedena kontrolní prohlídka stavby se záznamem. K uvedenému dni došlo k odstranění zjištěných závad. Obnovu vodorovného značení bude možno provést až za

vhodných klimatických podmínek – společnost CEDR již vyřešila formou podání objednávky u TS. Zápis z provedené prohlídky je v příloze č. 3.

Závěrečná prohlídka objektů bude provedena až před projednáním převodu infrastruktury v zastupitelstvu města.

Zimní údržba a spotřeba energie za veřejné osvětlení bude hrazena společností CEDR a to až do doby podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí.

Předává se majetek v účetní hodnotě (bez DPH): komunikace a zpevněné plochy - 1.586.000 Kč, veřejné osvětlení - 220.000 Kč, dešťová kanalizace - 685.000 Kč a pozemky o výměře 1.812 m² v hodnotě celkem 799.817 Kč (tj. 441.40 Kč/m²).

Zastavěnost: nebyla určena, stanovena až Pravidly, v případě uzavření Plánovací smlouvy je podmínkou převodu 50% zastavěnost. Lokalita byla rozparcelována na 14 stavebních pozemků. Nyní je 5 RD kompletně dokončených, 1 RD je rozestavěný, 1 pozemek bude bez výstavby – je již zaplacen ke stávajícímu RD na Luční I za účelem rozšíření zahrady) tzn. 7 stavebních parcel je již „zastavěných“. Na zbývajících 7 pozemcích dle sdělení CEDRu nebyly započaty ani projekční práce.

Rozsah předávaného majetku je vyznačen v situaci pozemní komunikace a VO (příloha č. 4). Rovněž přikládáme aktuální zastavěnost a fotodokumentaci předávané infrastruktury v příloze č. 5 a č. 6.

Ujednání kupní smlouvy:

- Veškeré administrativní náklady spojené s převodem uhradí prodávající tzn. CEDR.
- Poskytnutí záruky vč. postupu při reklamování zjištěných vad na převáděnou infrastrukturu v délce 60 měsíců od uzavření kupní smlouvy.

Stanovisko oddělení majetku:

Oddělení majetku k obdržené žádosti na uzavření kupní smlouvy uvádí, že jsou splněny veškeré předpoklady a doloženy všechny nezbytné podklady pro schválení uzavření kupní smlouvy mezi městem a společností CEDR.

Přílohy:

1. Plánovací smlouva z 1.3.2018
2. Výpis z KN k 22.11.2023
3. Záznam z průběžné kontrolní prohlídky ze dne 31.10.2023
4. Rozsah předávaného majetku
5. Aktuální zastavěnost – situace
6. Fotodokumentace lokality

Dopad na rozpočet města: výdaj (při schválení převodu do majetku města) – náklady na správu a údržbu