

Město Mnichovo Hradiště

Mgr. Ondřej Lochmann, Ph.D.,

starosta města

Masarykovo náměstí 1

295 21 Mnichovo Hradiště

V Praze dne 15. June 2021

Bytový dům v ulici Československé armády - návrh pro projednání Radou města

Vážený pane starosto,

navazujeme na předchozí jednání, na kterém byla prokonzultována a objasněna potřeba změny původního předloženého záměru studie „Domova pro pacienty s Alzheimerovou chorobou v ulici Československé armády“, na „**Bytový dům v ulici Československé armády**“.

V souladu s výše uvedeným Vám předkládáme v příloze novou přepracovanou studii vč. nového situačního schéma.

Předložený návrh již akceptuje v letošním roce zahájenou akci „Instalace KGJ do stávající plynové kotelny ul. ČSLA, Mnichovo Hradiště“, tj. především zachování umístění nově budované trafostanice pro vyvedení el. výkonu i v budoucí dispozici.

Dovolujeme si Vás touto cestou požádat o předložení návrhu Radě města k vyjádření.

Zároveň s projednáním bychom, v případě kladného přijetí návrhu Radou města, uvítali i nezávazné stanovisko Rady města k preferovanému právnímu rámci pokračování tohoto projektu z následujících alternativ:

- budoucí odkup dotčených pozemků,
- právo stavby,
- dlouhodobý nájem.

Dotčenými pozemky jsou zejména pozemky: 2085/35, 2085/11, 2085/39, část pozemku 2085/31, k.ú. Mnichovo Hradiště.

V dalším pokračování projektu pak opět předpokládáme již nastíněný postup:

- odsouhlasení záměru výstavby „Bytový dům v ulici Československé armády“ - podklad pro projednání Radou města,
- vypracování kompletní detailní Architektonické studie, kterou bychom opět konzultovali ještě před jejím finálním dokončením,
- odsouhlasení záměru Zastupitelstvem města,
- uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí,
- vypracování projektové dokumentace pro územní rozhodnutí,
- vydání územního rozhodnutí,
- vypracování dokumentace pro stavební povolení,
- vydání stavebního povolení,
- uzavření Smlouvy,

– výstavba bytového domu.

Dále uvádíme základní nástin řešení majetkoprávních vztahů a užívání dotčených pozemků, s tím, že jsme plně otevřeni dohodě s Vámi.

Var. A - koupě pozemků:

V této variantě navrhujeme uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kde by byly nastaveny parametry budoucího prodeje (kupní cena, splatnost, vymezené pozemky, oddělení části pozemku, lhůta pro uzavření kupní smlouvy, ...), za kupní cenu určenou dle znaleckého posudku, popř. za kupní cenu určenou dohodou s prodávajícím, kdy kupní cena by byla složena do advokátní úschovy a vyplacena prodávajícímu pro provedení vkladu vlastnického práva k dotčeným pozemkům na kupujícího. Samotnému uzavření kupní smlouvy by mělo předcházet vyhotovení geometrického plánu pro oddělení části pozemku ze stávajícího pozemku p.č. 2085/31. Zajistíme na naše náklady vyhotovení smluv, geometrického plánu a advokátní úschovu.

Var. B- právo stavby:

V této variantě navrhujeme zřídit právo stavby na 99 let, kdy by dotčené pozemky zůstaly ve Vašem vlastnictví a naší společnosti by svědčilo věčné právo mít na pozemcích umístěnou předmětnou stavbu „Bytový dům v ulici Československé armády“. Výše úplaty by byla určena dle znaleckého posudku, popř. dohodou s vlastníkem. Úplata by byla buď jednorázová (uhrazena do advokátní úschovy, vyplacená po vkladu práva stavby do katastru nemovitostí) nebo v pravidelných dílčích platbách (stavební plat). Samotnému uzavření smlouvy o právu stavby by mělo předcházet vyhotovení geometrického plánu pro oddělení části pozemku ze stávajícího pozemku p.č. 2085/31. Je možno i v současnosti uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí ohledně práva stavby, kde by byly nastaveny parametry jejího budoucího zřízení (úplata, splatnost, vymezené pozemky, oddělení části pozemku, lhůta pro uzavření smlouvy o právu stavby). Současně může smlouva obsahovat i podmínky případného předkupního práva k pozemkům pro případ, že byste je chtěli v budoucnu prodat třetí osobě. Zajistíme na naše náklady vyhotovení smluv, geometrického plánu a advokátní úschovu.

Var. C - právo nájmu:

V této variantě navrhujeme zřídit právo nájmu na dobu neurčitou, kdy by dotčené pozemky zůstaly ve Vašem vlastnictví a naší společnosti by svědčilo právo je užívat a mít na pozemcích umístěnou předmětnou stavbu. Výše nájemného by byla určena dle znaleckého posudku, popř. dohodou s vlastníkem. Nájemné by bylo hrazeno pravidelně měsíčně, nebo v jiných termínech dle dohody. Výpovědní důvody nájmu ze strany pronajímatele by byly sjednány velmi omezeně (neplacení nájemného, využití stavby pro jiné než deklarované účely), aby byla zachována dlouhodobá jistota pro uživatele pozemků, že nájem bude trvat a nebude bezdůvodně vypovězen. Samotnému uzavření smlouvy o nájmu by mělo předcházet vyhotovení geometrického plánu pro oddělení části pozemku ze stávajícího pozemku p.č. 2085/31. Je možno i v současnosti uzavřít smlouvu o smlouvě budoucí ohledně nájmu, kde by byly nastaveny parametry budoucího nájmu (nájemné, splatnost, vymezené pozemky, oddělení části pozemku, lhůta pro uzavření smlouvy o nájmu). Současně může smlouva zahrnovat i podmínky případného předkupního práva k pozemkům pro případ, že byste je chtěli v budoucnu prodat třetí osobě. Zajistíme na naše náklady vyhotovení smluv i geometrického plánu.

ZERVI, a.s. se sídlem Vinohradská 343/6, 120 00 Praha 2

Věříme, že se nám tento projekt povede dokončit a bude úspěšně sloužit zamýšlenému účelu.

Příloha č. 1 „Bytový dům v ulici Československé armády“

Příloha č. 2 Situační schéma

S pozdravem,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by a horizontal line and a small loop.

Petr Vomastek, předseda správní rady, ZERVI a.s.