

Název bodu jednání:

Memorandum parkovací dům Milínská

Předkládá: Rada města

Zpracoval: Mgr. Radka Škubalová

Projednáno: v RM dne 29.01.2024

Text usnesení RM: R.usn.č. 0113/2024

1. bere na vědomí zájem společnosti LDM Group Development a.s. o spolupráci s městem Příbram na výstavbě parkovacího domu v Milínské ulici a podstatné náležitosti memoranda o spolupráci uvedeného v příloze.
2. doporučuje ZM schválit podstatné náležitosti memoranda o spolupráci se společností LDM Group Development a.s., IČO 17277833, uvedené v příloze.
3. ukládá OVV zařadit tento materiál k projednání na ZM dne 12.02.2024.

Napsal: Mgr. Radka Škubalová**Návrhy na usnesení:**ZM schvaluje neschvaluje

podstatné náležitosti "Memoranda o spolupráci" ve věci parkovacího domu v Milínské ulici dle přílohy materiálu.

Důvodová zpráva:

Posláním územních samosprávných celků je rozvoj území obce a uspokojování potřeb jeho občanů. Na město se obrátil soukromý developer s nabídkou na spolupráci v rámci tzv. „PPP“ projektu. Oblastí spolupráce by mělo být snížení nedostatku parkovacích míst pro osobní automobily v centru města, a to formou výstavby parkovacího domu v Milínské ulici.

Z důvodu uspokojení této potřeby obyvatel zpracoval developer návrh textu Memoranda o vzájemné spolupráci, který je uvedený v příloze.

Tento návrh byl konzultován s advokátem města, JUDr. Samkem, který k věci uvedl:

Jde o text, který odpovídá návrhu Mgr. Janíka, který zastupuje společnost LDM Group Development a.s., zřejmě po doplnění označení dotčených pozemků.

Panu místostarostovi jsem 18.12. k návrhu sdělil:

„Co se týče mého pohledu na memorandum, jsou tam některá čísla, která jsme si asi ani neříkali (předpokládaná investice), nicméně jde jen o memorandum, které deklaruje, že se vše ještě může podstatně měnit a že se také nakonec nemusí nic dohodnout. Takže za mne to právu nijak neodporuje a dává to prostor k dalšímu jednání o principech spolupráce 50/50 s tím, že město dá pozemek a ještě něco v penězích a investor projekt a peníze na stavbu a město tam bude mít 77 míst. Ale cesta to každopádně bude ještě dlouhá, pokud se vůbec na konci dohodneme.

Je to za této situace složité posuzovat při neznalosti trhu, neboť nevíme, zda by o takovou spolupráci byl vůbec zájem v případě kupříkladu vypsání koncesního řízení. Ale to už je spíše věc politického rozhodnutí, do toho Vám mluvit nemohu.“

Na uvedených závěrech setrvávám, v návrhu memoranda jako takového nevidím nic, co by bylo v rozporu s právem a ani by z něj neměly městu vyplývat žádné přímé povinnosti nebo závazky, vyjma závazku jednat o možnostech spolupráce v tam popsaném rámci.

Výhodnost nebo nevýhodnost takové spolupráce je věcí ekonomického a provozního kalkulu, což rozhodně není moje odbornost, a proto se do takových otázek pouštět nechci ani nebudu, byť je zřejmé, že daný návrh nesměřuje k tomu, aby bylo pomocí volné soutěže na trhu hledáno ekonomicky nejvýhodnější řešení. Je však samozřejmě otázkou, zda by trh obecně o takto složitý projekt spolupráce v rámci komplikovaných metod zadávání veřejných zakázek projevil zájem.

V daném případě memorandum obsahuje závazek založit společnou joint venture, a to ve formě nově založené korporace. Dané memorandum již řeší konkrétní oblast spolupráce. Z hlediska platné právní úpravy jde evidentně o spolupráci v oblasti samostatné působnosti ve smyslu ust. § 84 odst. 2 písm. e) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění, kdy rozhodovací pravomoc přísluší zastupitelstvu města.

Přílohy:

Oslovovací dopis

Memorandum (návrh žadatele)

Město Příbram
k rukám starosty pana Mgr. Jana Konvalinky
Tyršova 108
Příbram I

V Příbrami dne 8.6.2023

Vážený pane starosto,

dovolte mi oslovit Vás coby zástupce města Příbram jménem naší společnosti LDM Group Development a.s. s návrhem na případnou spolupráci s Vaším městem.

Naše společnost LDM Group Development a.s. je ryze českým a dlouhodobě etablovaným podnikatelským subjektem působícím zejména v Příbrami a jejím okolí, kde realizuje řadu stavebních projektů jak bytového, tak komerčního charakteru jako je např. *parkoviště pro osobní automobily v ulici B. Němcové a v ulici Nad Štolou, minigolf v Milíně, rekonstrukce bytového domu „U Podařilů“ na náměstí TGM v Příbrami*. Pro realizaci projektů využíváme naše jednak silné kapitálové zajištění, jakož i vlastní stavebně výrobní kapacity a řadu nabytých zkušeností.

Je nám známo, že stejně jako mnoho dalších českých měst, trápí i město Příbram nedostatek parkovacích míst pro osobní automobily, zejména pak v centru Vašeho města.

Rádi bychom proto Vašemu městu nabídli kooperaci při řešení naléhavé problematiky parkování ve smyslu rozšíření a zkvalitnění parkovacích možností, a to jak pro občany Vašeho města, tak jeho návštěvníky.

Vzhledem k často napjatým rozpočtům obcí v současné době stoupají na významu společné investiční aktivity veřejného a soukromého sektoru, který může nabídnout silné kapitálové zajištění, zkušenosti v oblasti ekonomicky i časově efektivní přípravy realizace veřejně prospěšných projektů v tzv. společných projektech PPP (Public Private Partnership).

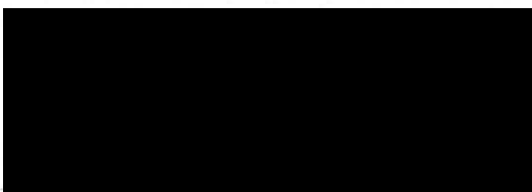
S tímto návrhem společného podniku v rámci PPP k Vám přicházíme a dovoluujeme si Vás oslovit. Na základě dostupných informací nás zaujala možnost dlouhodobé oboustranně výhodné spolupráce na případné výstavbě a provozování parkovacího domu na pozemcích města Příbram, konkrétně na ploše stávající parkovací plochy nacházející se nad ulicí Průběžnou směrem k domu čp. 113 v ulici Milínská v Příbrami III. Případný parkovací dům by nejen zkvalitnil možnost parkování vozidel v převážně krytých stáních, ale výrazně – několikanásobně rozšířil v centru města parkovací kapacity.

Lze zatím pro účely tohoto prvotního oslovení Vašeho města v rámci navrhovaného PPP projektu stručně uvést, že by naše společnost byla na základě smluvně zakotvené spolupráce schopna zajistit plné financování tohoto projektu, rovněž tak jeho samotnou realizaci, popř. i provoz s tím, že by město Příbram a naše společnost založily pro tento účel společnou korporaci, tzv. joint venture, do které by město vložilo jím vlastněné pozemky nezbytné pro stavbu a provoz parkovacího domu. Vklad těchto pozemků do společného podniku by ze strany Vašeho města nemusel být řešen formou převodu vlastnického práva, ale např. pro město výhodnějším zřízením věcného práva stavby, tzn., že by město vlastníkem těchto pozemků i nadále zůstalo, pouze by byly zatíženy tímto věcným právem umožňujícím existenci stavby parkovacího domu na nich. Město by po realizaci projektu mělo zajištěno sjednaný počet parkovacích míst, případnou správu.

Pokud by pro Vaše město byla tato nabídka spolupráce zajímavá, jsme připraveni blíže osvětlit tento koncept a projednat konkrétněji tuto zajisté pro veřejný sektor zajímavou a progresivní možnost spolupráce. Věříme, že Vás a Vaše město tato nabídka osloví a budete mít zájem na osobní setkání, při kterém bychom tuto problematiku blíže projednali.

Děkujeme za Váš čas věnovaný této záležitosti a prozatím zůstáváme s pozdravem

za LDM Group Development a.s.
Dominik Halmoši, předseda správní rady



Memorandum o spolupráci,

které uzavírají dle ust. § 1746 odst. 2 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník tito signatáři:

Město Příbram

IČO: 002 43 132

sídlem Tyršova 108, Příbram I, PSČ 261 01

zastoupené Mgr. Janem Konvalinkou, starostou

dále jen „Město Příbram“

na straně jedné

a

LDM Group Development a.s.

IČO: 172 77 833

sídlem Na Flusárně 168, Příbram III, 261 01 Příbram

jednající Dominikem Halmošim, předsedou správní rady

dále jen „LDM“

na straně druhé

oba dále rovněž jako „Signatáři“

I.

Preamble

- 1.1. Město Příbram, stejně jako řada dalších měst, řeší dlouhodobý problém spočívající v nedostatku vhodných parkovacích míst pro osobní automobily nejen občanů města a místních podnikatelských subjektů, ale i návštěvníků či osob dojíždějících do města Příbram za prací či výkonem podnikatelské činnosti, a to za situace stále se zvyšující poptávky po tomto parkování.
- 1.2. Město Příbram zejména ve svém centru postrádá vhodné a kapacitně dostatečné zařízení pro parkování těchto vozidel, které vyžaduje nejen vhodnou plochu, ale i významné investice, které je připravena poskytnout LDM.
- 1.3. Předmětem tohoto memoranda je tak závazek Signatářů vyvíjet společné aktivity spočívající ve vzájemné spolupráci Města Příbram a LDM, tedy subjektů veřejného a soukromého sektoru, při realizaci veřejně prospěšného projektu výstavby a následném provozování parkovacího domu na níže specifikovaných pozemcích ve vlastnictví Města Příbram.
- 1.4. Signatáři před uzavřením tohoto memoranda tak bez jakýchkoli výhrad deklarují společný zájem na spolupráci založené na zásadě ekvity a vzájemné výhodnosti.

II. Oblasti spolupráce

- 2.1. Signatáři se tímto předběžně dohodli, a tedy předběžně souhlasí s tím, že:
- 2.1.1. se budou společně a ve vzájemné součinnosti podílet na realizaci přípravných prací, následně výstavbě a provozování parkovacího domu s pracovním názvem „Parkovací dům Milínská - Příbram“ se 177 parkovacími místy, o třech podlažích, s přepokládanou výměrou podlažní plochy 5.484 m² (dále jen „Parkovací dům“), který bude vystavěn na těchto pro stavbu vhodných pozemcích ve vlastnictví Města Příbram:
 - a) parc. č. 2333/15, výměra 1.130 m² – obec Příbram, katastrální území Příbram, číslo LV 10001, způsob využití – ostatní komunikace, druh pozemku – ostatní plocha
 - b) parc. č. 2333/147, výměra 2.635 m² – obec Příbram, katastrální území Příbram, číslo LV 10001, způsob využití – zeleň, druh pozemku – ostatní plocha
(vše dále jen „Pozemky“)
 - 2.1.2. předpokládané celkové investiční náklady na Parkovací dům činí 85,000.000, - Kč bez DPH,
 - 2.1.3. Parkovací dům bude určen pro krátkodobé i dlouhodobé parkování osobních vozidel (abonentní, rezidentní).
 - 2.1.4. založí společnou joint venture, a to ve formě nově založené korporace – společnosti s ručením omezeným (dále jen „Joint venture“) s obchodním podílem Města Příbram o výši 50 % a LDM (popř. jí pro tento účel nově zřízené a zcela ovládané korporace) s obchodním podílem o výši 50%,
 - 2.1.5. současně se založením Joint venture uzavřou mezi sebou smlouvu o způsobu výkonu hlasovacích práv (dále jen „SA“), na základě které se dohodnou na způsobu vzájemné spolupráce při ovládání Joint venture a zajišťování řízení takové společnosti; SA bude blíže upravovat povinnosti společníků, ustavení orgánů Joint venture, pravidla nominace a ustavení osob do těchto orgánů, úpravu způsobu a podmínek hlasování a rozhodování v orgánech Joint venture, ujednání o omezení převoditelnosti obchodních podílů v Joint venture, úpravu podmínek případného zrušení Joint venture a vypořádání společníků Joint venture se zohledněním poměru investičních nákladů jednotlivých Signatářů (na výstavbu Parkovacího domu) na celkových investičních nákladech na tuto stavbu, jakož i úpravu vlastnictví Parkovacího domu po zániku Joint venture a další oblasti, na kterých se Signatáři shodnou,
 - 2.1.6. velikost spoluvlastnických podílů na Parkovacím domu Signatářů při zrušení a vypořádání Joint venture bude odpovídat poměru investic a hodnot skutečně vynaložených každým ze Signatářů na výstavbu Parkovacího domu, respektive vložených za tímto účelem do Joint venture, se zaručením minimálně 77 parkovacích míst v Parkovacím domě pro Město Příbram,
 - 2.1.7. Město Příbram poskytne ve prospěch Joint venture pro účely výstavby a provozování Parkovacího domu formou zřízení práva stavby k Pozemkům nebo zřízení práva odpovídající příslušné služebnosti na Pozemcích umožňující existenci a užívání stavby Parkovacího domu na Pozemcích ze strany Joint venture jako vlastníka stavby tak, aby takové právo užívání Pozemků pro účely výstavby a užívání Parkovacího domu existovalo alespoň po dobu trvání stavby Parkovacího domu; pro tento účel Město Příbram provede ocenění tohoto práva znaleckým posudkem a takto stanovená cena práva stavby nebo služebnosti bude zohledněna a zahrnuta do podílu Města Příbram na celkových investicích vynaložených Signatáři na výstavbu Parkovacího domu,
 - 2.1.8. LDM zajistí a vloží do Joint venture finanční prostředky potřebné ke zpracování projektu Parkovacího domu, jakož i k zajištění příslušných správních rozhodnutí nezbytných pro výstavbu a užívání Parkovacího domu, které nebudou zohledňovány do celkových investic vynaložených Signatáři na výstavbu Parkovacího domu.

III.
Další ujednání

- 3.1. Každý ze Signatářů se zavazuje zdržet se jakéhokoliv jednání, které by mohlo ohrozit zájmy druhého Signatáře v souvislosti s dosažením účelu tohoto memoranda.
- 3.2. Smluvní strany jsou povinny jednat při realizaci Projektu eticky, korektně, transparentně a v souladu s dobrými mravy.
- 3.3. Signatáři berou na vědomí, že toto memorandum je prohlášením jejich vážné společné vůle a zájmu oboustranně výhodně řešit problematiku parkování v centru Města Příbram a je tedy jejich předběžnou dohodou, jejíž konkrétní naplnění bude ovlivňováno řadou faktorů, např. následným rozhodováním příslušných orgánů Města Příbram dle jejich pravomocí svěřené jim zákonem. Strany berou na vědomí, že do doby, než budou příslušná právní jednání vedoucí k naplňování cílů tohoto Memoranda schválena příslušnými orgány města Příbram a následně učiněna, nevzniknou žádné ze stran vůči druhé smluvní straně jakékoliv nároky či pohledávky v souvislosti s těmito předběžnými ujednáními popsány v Memorandu. LDM bere na vědomí, že tato předběžná dohoda nemusí být naplněna, neboť město Příbram je veřejnoprávní korporací a veškerá právní jednání a záměry musí být nejprve řádně projednány a schváleny příslušnými orgány obce s tím, že se změnou politické reprezentace může dojít i k přehodnocení priorit města Příbram.

IV.
Závěrečná ustanovení

- 4.1. Signatáři tohoto memoranda vyjadřují svou vůli vzájemně spolupracovat v oblastech vymezených tímto memorandumem formami zde uvedenými.
- 4.2. Toto memorandum je možné měnit a doplňovat jen písemnými dodatky přijatými a podepsanými oběma Signatáři.
- 4.3. Memorandum je vyhotoveno ve dvou stejnopisech, přičemž každý signatář obdrží po jednom vyhotovení.
- 4.4. Memorandum se uzavírá na dobu určitou do 31.12.2026.
- 4.5. Toto memorandum bylo za Město Příbram schváleno usnesením Rady města Příbrami č. ze dne

V Příbrami dne

Město Příbram

V Příbrami dne

LDM Group Development a.s.

