

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Nabídka společnosti SAPRIM PB, s.r.o. se sídlem v Plzni, Božkovské náměstí 17/21 a p. Bronislava Czyze, trvale bytem Letkov 95, Plzeň, na odkoupení pozemků parc.č. 1189, parc.č. 1188, nově označ. pozemku parc.č. 255/10 všechny zaps. na LV č. 480 pro k.ú. Božkov a dále pozemku parc.č. 1387/1 zaps. na LV č. 1578 pro k.ú. Božkov, do majetku města Plzně. Jedná se o pozemky, které se nacházejí na tzv. Božkovském ostrově, kde je plánovaná výstavba odpočinkového místa v rámci revitalizace nábřeží plzeňských řek a sportovně rekreační trasy podél řeky Úslavy.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Na tzv. Božkovském ostrově je plánovaná výstavba odpočinkového místa v rámci revitalizace nábřeží plzeňských řek a sportovně rekreační trasy podél řeky Úslavy. Záměr je zařazen do Programu rozvoje města Plzně. Pozemek parc.č. 1191, k.ú. Božkov, na němž je plánovaná podstatná část realizace záměru a dále část pozemku parc.č. 251, oba k.ú. Božkov, jsou ve vlastnictví TJ Božkov a je na ně uzavřena Smlouva o bezúplatné výpůjčce ve prospěch města Plzně ze dne 7. 5. 2010 na dobu 90 let. Následně RMP usn.č. 1060 ze dne 18. 8. 2011 schválila uzavření Smlouvy o smlouvě budoucí s TJ Božkov, o.s. na zřízení bezúplatných věcných břemen práva strpět existenci staveb a přístupu k nim (stezka pro pěší, vodní průleh, in-line dráha, cyklostezka, lávka přes Úslavu, lanové centrum) na pozemcích, které jsou předmětem shora uvedené smlouvy o výpůjčce. Smlouva byla ke dni 25. 11. 2011 podepsána. Pozemek parc.č. 1386 o výměře 50273 m², vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené je ve vlastnictví ČR, právo hospodaření s tímto majetkem má Povodí Vltavy, s.p.

Odbor nabývání majetku MMP (dále jen MAJ MMP) zahájil v polovině r. 2010 na základě požadavku MO Plzeň - 2 Slovany jednání se spoluvlastníky pozemku parc.č. 255/2, k.ú. Božkov o možnosti směny a následně výkupu předmětného pozemku do majetku města Plzně z důvodu plánované realizace záměru revitalizace Božkovského ostrova. Předmětný pozemek se nachází na tzv. Božkovském ostrově, kde je plánovaná výstavba odpočinkového místa v rámci revitalizace nábřeží plzeňských řek a sportovně rekreační trasy podél řeky Úslavy. Studie celkové revitalizace Božkovského ostrova zpracovaná pro ÚKRMP architektonickým studiem Hysek, s.r.o. v 12/2009 zasahuje i na výše uvedený pozemek-viz příloha č. 7 - podrobné informace k majetkovému vypořádání dalších pozemků na Božkovském ostrově v souvislosti s výše uvedenou investiční akcí MO Plzeň 2 - Slovany.

Následně dne 17. 1. 2011 se na MAJ MMP obrátil s žádostí o informaci jednatel společnosti SAPRIM, PB s.r.o., p. Czyz (dále jen žadatel), který následně podal žádost na výkup souboru pozemků zaps. na LV č. 1578 pro k.ú. Božkov ve vlastnictví p. Czyze a na LV č. 480 pro k.ú. Božkov ve vlastnictví společnosti SAPRIM PB, s.r.o. (dále jen společnost), které se nachází rovněž v této lokalitě. Důvodem jeho nabídky je skutečnost, že není možné v dané lokalitě realizovat současně projekt malé vodní elektrárny (dále jen MVE) a řešení odpočinkového místa v návaznosti na sportovně rekreač. trasu podél řeky Úslavy-Božkovský ostrov. Konkrétně se jednalo o pozemky parc.č. 1387/1, 4, 5, 1189, 1188 a část parc.č. 255/10 o celkové výměře 9546 m², vše k.ú. Božkov, které navrhuje prodat za cenu 750 Kč/m² s tím, že v ceně jsou promítnuty náklady na projektovou dokumentaci BIOCENTRUM BOŽKOV,

částečně zmařené náklady na projekt MVE, posudky, audity. Veškerá korespondence viz příloha č. 1

MAJ MMP dále zjišťoval podrobnosti ohledně vypracované dokumentace a „zmařného“ záměru výstavby malé vodní elektrárny v Božkově, kterou nechal SAPRIM PB zpracovat, přičemž vynaložené náklady nyní promítá do jimi nabízených pozemků v ceně 750,-Kč/m², tj. celkem 6 905 250,- Kč a požádal tedy žadatele o zdůvodnění výše smluvní ceny, tj. o její rozložení na jednotlivé složky, které budou rámcově zdůvodněny. Dle vyjádření p. Czyze ze dne 20. 11. 2011 je struktura požadované ceny 6 905 250,- Kč následující:

Pozemky o výměře 9207 m ² - 550,- Kč/m ² , tj. 5 063 850,- Kč	
Náklady na dokumentaci	250 000,- Kč
Zmařený projekt MVE	1 591 400,- Kč (údajný roční výnos MVE cca 900 000,- Kč)
Celková cena	6 905 250,- Kč

Dále MAJ MMP byla poskytnuta dokumentace (energetický audit, Projekt Biocentrum Božkov), která je k nahlédnutí u předkladatele.

Na základě prověření těchto údajů a sdělení na STAV MMP a ÚKRMP a Povodí Vltavy, s.p. konstatujeme, že celou výše uvedenou částku a z ní vyplývající návrh smluvní ceny za m² pozemku nelze v celém rozsahu akceptovat s ohledem na zjištěné skutečnosti podrobně popsané v dopise ÚKRMP č.j. ÚKRMP/1149/2011 ze dne 21. 11. 2011- viz příloha č. 5 včetně níže popsanych vyjádření STAV MMP a Povodí Vltavy, s.p.. Informace k záměru MVE eviduje i STAV MMP. Z vyjádření ze dne 14. 11. 2008 pod sp. Zn. STAV/7525/08/KOF vyplývá, že společnost měla záměr týkající se výstavby MVE na pozemku parc.č. 1387, k.ú. Božkov. *Poznámka: Zároveň v souvislosti s projednávanými výkupy města pro VPS – Úslavský kanalizační sběrač byl MAJ MMP již v roce 2008 informován společností o jejich podnikatelském záměru chystané rekonstrukce MVE včetně vodního náhonu, protože v jedné ze dvou variant navržených energetickým auditem MVE počítali s využitím části pozemku parc.č. 1387, k.ú. Božkov, o který mělo v té době město zájem.* Dle informace podané Povodím Vltavy, s.p., závod Berounka, vyplývá, že společnost požádala dne 30. 6. 2010 Povodí Vltavy, s.p. o vyjádření k záměru MVE, který ale nebyl blíže konkretizován a nebyl tedy Povodím Vltavy, s.p., posuzován. Dále sdělují, že jiná jednání s p. Czyzem neproběhla.

TÚ, resp. ORP souhlasí se získáním pozemků parc.č. 1188, 1189, 255/2, 1387/1,4,5, části parc.č. 255/10, vše k.ú. Božkov. Z územního hlediska je vhodné získat výše uvedené pozemky do majetku města Plzně v souvislosti s vybudováním plánovaného odpočinkového centra v rámci revitalizace nábřeží. Z bývalého vodního náhonu parc.č. 1387/1, k.ú. Božkov o výměře 6699 m² je plánován odběr vody pro budoucí vodoteč s herními prvky vedenou protipovodňovým průlehem napříč Božkovským ostrovem, proto je pro revitalizaci Božkovského ostrova náhon důležitý.

SVSMP upozorňuje, že pozemky parc.č. 1387/1, 4, 5, k.ú. Božkov jsou stavbou vodního díla (bývalý náhon) a je nutné získat od stávajícího vlastníka povolení nakládání s vodami. *(Pozn. Dle sdělení Odboru životního prostředí MMP nebylo nakládání s vodami ve smyslu dnešních zákonů žadatelem doloženo a ani se ho nepodařilo dohledat. Toto rozhodnutí je možné vydat pro vodní dílo - současný stav náhonu, kdyby byl žadatelem současný majitel nebo až po odkoupení náhonu městem /žadatelem by bylo město/ a toto rozhodnutí by bylo vydáno i na stavbu, která se předpokládá v souvislosti s revitalizací území. Z výše uvedeného vyplývá, že i kdyby současný majitel předložil povolení nakládání s vodami pro náhon, tak jak je postaven nyní, toto povolení by bylo nedostačující pro zamýšlenou revitalizaci a OŽP bude muset vydat rozhodnutí nové, které bude muset zohlednit i nové provedení stavby a účel těchto staveb).* Pozemek parc.č. 1387/4, k.ú. Božkov je vodní plocha, nad kterou stojí budova v soukromém vlastnictví. Před získáním pozemku je nutné dořešit majetkový vztah - průtok

vody budovou. (Pozn. MAJ MMP již požádal společ. SAPRIM PB, s.r.o. o stanovení podmínek, za kterých by s námi smlouvu o zřízení VB uzavřel. Na základě této skutečnosti bylo žadatelem sděleno, že tento pozemek a dále pozemek parc.č. 1387/5 budou z nabídky vypuštěny, a to i s ohledem k tomu, že na budovu je zřízena zástava).

Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky budou dotčeny připravovanou akcí „Přírodní park Božkovský ostrov“, doporučuje SVSMP získané pozemky do majetku města Plzně svěřit do správy MO Plzeň 2, který bude připravovanou akci realizovat.

Dle poslední nabídky se jedná o tyto níže uvedené pozemky v k.ú. Božkov:
Pozemky společnosti SAPRIM PB s.r.o. (LV č. 480), jednatelem je p. Czyz a pozemek p. Czyze (LV č. 1578).

Číslo parcely	výměra	LV	Poznámka - vlastník
1387/1	6699	1578	Bronislav Czyz
1189	286	480	Saprim
1188	984	480	Saprim
255/10	1238	480	Saprim
Celkem m ²	9207 m ²		

Žadatel požaduje výkup předmětných pozemků za cenu 750,- Kč/m², tj. 6 905 250,- Kč.

Odbor nabývání majetku MMP nechal pro srovnání vyhotovit znalecké posudky na cenu administrativní a cenu obvyklou, které vypracoval p. Vladislav Titl.

Dle znaleckého posudku č. 1059/2011 ze dne 30. 9. 2011 na pozemek parc.č. 1387/1 o výměře 6699 m², vodní plocha, koryto vodního toku umělé, k.ú. Božkov, činí administrativní cena 375 140,- Kč, tj. 56,- Kč/m². Cena administrativní je shodná s cenou obvyklou. Pozn. S ohledem na to, že nejsou dostupné jiné informace o sjednaných cenách obdobných pozemků, tak lze vycházet z předpokladu, že cena pozemku zjištěná pro jeho současný způsob využití, je korigována příslušnými ustanoveními v aktuálně platné oceňovací vyhlášce. Po provedeném místním šetření a po vyhodnocení místního trhu s nemovitostmi, lze považovat takto zjištěnou cenu předmětného pozemku blízkou jeho ceně v místě a čase obvyklé.

Dle znaleckého posudku č. 1068/2011 ze dne 5. 11. 2011 na pozemek parc.č. 1188 o výměře 984 m², ostatní plocha, neplodná půda, k.ú. Božkov, činí administrativní cena 13 733,- Kč vč. trvalých porostů (pozemek 5087,28 Kč + trv. porosty 8646,- Kč) tj. 5,- Kč/m² pozemku.

a na pozemek parc.č. 1189 o výměře 286 m², ostatní plocha, neplodná půda, k.ú. Božkov, činí administrativní cena 1 478,62 Kč, tj. 5,- Kč/m². Cena administrativní je shodná s cenou obvyklou.

Dle znaleckého posudku č. 1071/2011 ze dne 17. 11. 2011 na pozemek parc.č. 255/10 o výměře 1238 m², ost. plocha, manipulační plocha, k.ú. Božkov, činí administrativní cena 432 030,- Kč vč. trvalých porostů (pozemek 421 429,14 Kč + trv. porosty 10 602,90 Kč) tj. 317,34 Kč/m² pozemku 317,- Kč/m² pozemku. Obvyklá cena pozemku činí 1 164 100,- Kč vč. trvalých porostů (neoplocená část: 169 * 500,- Kč/m² = 84 500,- Kč, oplocená část: 1069 m² * 1000,- Kč/m² = 1 069 000,- Kč, celkem pozemek činí 1 153 500,- Kč + trv. porosty 10 602,90 Kč = 1 164 100,- Kč). Pozn. Standardní tržní cena stavebního pozemku pro komerční účely by v místě mohla činit ke dni ocenění 2 000,- Kč/m², ale jak je již uvedeno, oceňovaný pozemek parc.č. 255/10 se nachází v rozlivovém a záplavovém území. Z tohoto důvodu je odhad obvyklé ceny snížen na 1000,- Kč/m² u oplocené části pozemku a u neoplocené části je z důvodu jejího tvaru, polohy a stavu (zarostlá břehová část náhonu) odhad obvyklé ceny snížen na 500,- Kč/m². Tyto ceny lze považovat za ceny blízké cenám v místě a čase obvyklým.

Přehled ocenění dle ZP

Administrativní cena				Cena v místě a čase obvyklá (tržní)	
Parc.č.	Výměra m ²	Kč/m ²	celková cena	Kč/m ²	celková cena
1387/1	6 699	56,-	375 140,-	56,-	375 140,-
1188	984	5,17	5 087,28	5,17	5 087,28
+ trv. poros.			8 646,-		8 646,-
Celkem			13 733,-		13 733,-
1189	286	5,17	1 478,62	5,17	1 478,62
255/10	1 238	317,34	421 429,14	500,- (169 m ²)	1 153 500,-
+ trv. poros.			10 602,90	1000,- (1069 m ²)	10 602,90
celkem			432 030,-		1 164 100,-
celkem	9 207		822 380,-		1 554 450,-

Celková cena pozemků dle ZP činí 822 380,- Kč, tj. 89,- Kč/m² (cena administrativní).
 Celková cena pozemků dle ZP činí 1 554 450,- Kč, tj. 169,- Kč/m² (cena obvyklá).

Souhrnné stanovisko Technického úřadu, Odboru rozvoje a plánování MMP ze dne 18. 4. 2011, je souhlasné. Vzhledem k tomu, že předmětné pozemky budou dotčeny připravovanou akcí „Přírodní park Božkovský ostrov“, doporučuje SVSMP získané pozemky do majetku města Plzně svěřit do správy MO Plzeň 2, který bude připravovanou akci realizovat.

Komise RMO Plzeň 2 – Slovany usn. č. 173/2011 ze dne 17. 10. 2011 souhlasí s výkupem předmětných pozemků dle potřeb vyplývajících ze zpracované studie na výstavbu odpočinkového místa Božkovský ostrov.

Svěření předmětných pozemků do trvalé správy MO Plzeň 2 – Slovany bylo projednáno v ZMO Plzeň 2 – Slovany dne 24. 1. 2012, které svým usnesením č. 5/2012 schválilo svěření pouze jednoho z předmětných pozemků, a to parc.č. 255/10, k.ú. Božkov do trvalé správy MO Plzeň 2. K ostatním pozemkům parc.č. 1188, 1189 a 1387/1, vše k.ú. Božkov, nebylo přijato žádné usnesení.

Komise RMP pro nakládání s majetkem města Plzně dne 13. 12. 2011 doporučuje RMP souhlasit s výkupem předmětných pozemků za celkovou smluvní kupní cenu ve výši 5 313 850,- Kč (částka je složena z požadované ceny pozemků ve výši 550,- Kč/m² + nákladů na dokumentaci ve výši 250 000,- Kč). Žadatel byl o výsledku jednání KNM RMP ze dne 13. 12. 2011 informován a s navrhovanou výší kupní ceny stanovenou Komisí RMP pro nakládání s majetkem města Plzně, která byla dohodnuta jako cena smluvní, souhlasí.

Rada města Plzně usnesením č. 135 ze dne 26. 1. 2012 souhlasí s výkupem předmětných pozemků do majetku města Plzně za cenu doporučenou KNM RMP a dále se svěřením všech získaných pozemků do trvalé správy MO Plzeň 2.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnout o realizaci odkoupení pozemků v k.ú. Božkov od společnosti SAPRIM PB, s.r.o. se sídlem v Plzni, Božkovské náměstí 17/21 a p. Bronislava Czyze, trvale bytem Letkov 95, Plzeň, do majetku města Plzně.

4. Navrhované varianty řešení

Materiál ve věci výkupu předmětných pozemků byl předložen k projednání KNM RMP dne 13. 12. 2011, a to ve variantách:

Varianta A) - dle nabídky žadatele

Komise RMP pro nakládání s majetkem doporučuje RMP souhlasit s uzavřením kupní smlouvy mezi městem Plzní a společností SAPRIM PB, s.r.o. se sídlem v Plzni, Božkovské náměstí 17/21 a p. Bronislavem Cyzem, trvale bytem Letkov 95, Plzeň, na odkoupení pozemků parc.č. 1189 o výměře 286 m², ostatní plocha, neplodná půda, parc.č. 1188 o výměře 984 m², ostatní plocha, neplodná půda, nově vzniklého pozemku parc.č. 255/10 o výměře 1238 m², ostatní plocha, manipulační plocha, který byl oddělen dle geometrického plánu z pozemku parc.č. 255/10 o celkové výměře 1736 m², ostat. plocha, manipulační plocha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 480 pro k.ú. Božkov, do majetku města Plzně a dále pozemku parc.č. 1387/1 o výměře 6699 m², vodní plocha, koryto vodního toku umělé, zapsaného na LV č. 1578 pro k.ú. Božkov do majetku města Plzně za celkovou smluvní kupní cenu, a to ve výši 6 905 250,- Kč, tj. 750,- Kč/m².

Kupní cena bude hrazena z rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP a náklady na realizaci výkupu ponese město Plzeň, daň z převodu nemovitostí bude hrazena dle zákona. Získaný majetek bude svěřen do správy MO Plzeň 2 přílohou Statutu města Plzně.

Varianta B) – dle MAJ MMP a jím doporučujících cen výkupu

Komise RMP pro nakládání s majetkem doporučuje RMP souhlasit s uzavřením kupní smlouvy mezi městem Plzní a společností SAPRIM PB, s.r.o. se sídlem v Plzni, Božkovské náměstí 17/21 a p. Bronislavem Cyzem, trvale bytem Letkov 95, Plzeň, na odkoupení pozemků parc.č. 1189 o výměře 286 m², ostatní plocha, neplodná půda a parc.č. 1188 o výměře 984 m², ostatní plocha, neplodná půda, nově vzniklého pozemku parc.č. 255/10 o výměře 1238 m², ostatní plocha, manipulační plocha, který byl oddělen dle geometrického plánu z pozemku parc.č. 255/10 o celkové výměře 1736 m², ostat. plocha, manipulační plocha, vše zapsané na listu vlastnictví č. 480 pro k.ú. Božkov a dále pozemku parc.č. 1387/1 o výměře 6699 m², vodní plocha, koryto vodního toku umělé, zapsaného na LV č. 1578 pro k.ú. Božkov, do majetku města Plzně

Výkup se uskuteční:

Varianta B) a) dle ZP v cenách administrativních, tj. za celkovou smluvní kupní cenu ve výši 822 380,- Kč, tj. 89,- Kč/m²

Varianta B) b) dle ZP v cenách obvyklých, tj. za celkovou smluvní kupní cenu ve výši 1 554 450,- Kč, tj. 169,- Kč/m²

Varianta B) c) v cenách smluvních, tj. v cenách sjednaných se spoluvl. pozemku taktéž dotčeného touto IA, tj. za celkovou smluvní kupní cenu ve výši 3 259 278,- Kč, tj. 354,- Kč/m²

Kupní cena bude hrazena z rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP a náklady na realizaci výkupu ponese město Plzeň, daň z převodu nemovitostí bude hrazena dle zákona. Získaný majetek bude svěřen do správy MO Plzeň 2 přílohou Statutu města Plzně.

Komise RmP pro nakládání s majetkem dne 13. 12. 2011 nevybrala ani jednu z výše předložených variant a doporučila RMP souhlasit s výkupem předmětných pozemků za celkovou smluvní kupní cenu 5 313 850,- Kč (částka je složena z požadované ceny pozemků ve výši 550,- Kč/m² + nákladů na dokumentaci ve výši 250 000,- Kč).

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Kupní cena včetně nákladů na realizaci bude hrazena z rozpočtu Odboru nabytí majetku MMP.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

- stanoviska TÚ MMP ze dne 18. 4. 2011
- usnesení RMO Plzeň 2 č.173/2011 ze dne 17. 10. 2011
- usnesení RMP č. 1060 ze dne 18. 8. 2011
- zápis KNM RMP ze dne 13. 12. 2011
- usnesení RMP č. 135 ze dne 26. 1. 2012

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou evidovány.

10. Přílohy

- č. 1- žádosti p. Czyze a společ. SAPRIM PB, s.r.o. vč. jejich souhlasu s návrh. KC
- č. 2- stanovisko TÚ MMP ze dne 18. 4. 2011
- č. 3- usnesení RMO Plzeň 2 č. 173/2011 ze dne 17. 10. 2011 vč. upřesňujícího požadavku MO-2 ze dne 11. 11. 2011 a usn. ZMO Plzeň 2 č. 5/2012 ze dne 24. 1. 2012 ve věci svěřením pozemků do trvalé správy MO-2
- č. 4- studie celkové revitalizace Božkovského ostrova
- č. 5- vyjádření STAV MMP a ÚKRMP a Povodí Vltavy,s.p., k vynaloženým nákladům žadatele do záměru výstavby MVE
- č. 6- rozložení požadované smluvní ceny dle žadatele
- č. 7- informace k majetkovému vypořádání v této lokalitě vč. vyčíslení celk.nákladů
- č. 8- usn. RmP č. 1060 ze dne 18. 8. 2011
- č. 9- zápis KNM RMP ze dne 13. 12. 2011
- č. 10- snímky z KM – ÚP, LS, OTM
- č. 11- geometrický plán
- č. 12- modrá mapa se zákresem
- č. 13- usnesení RMP č. 135 ze dne 26. 1. 2012

Kopie z internetu