

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Výkup pozemků pro investiční akce (IA) - veřejně prospěšné stavby (VPS) „Silnice I/20 a II/231 v Plzni, Plaská – Na Roudné- Chrástecká, 2. etapa“, „Průjezd uzlem Plzeň a uzel Plzeň včetně zaústění tratí“ a „Rekonstrukce Boleveckého sběrače“.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Pro realizaci IA - VPS „Silnice I/20 Plaská – Na Roudné – Chrástecká, 2. etapa“, „Průjezd uzlem Plzeň a uzel Plzeň včetně zaústění tratí“ a „Rekonstrukce Boleveckého sběrače“ – viz příloha č.2, navrhuje MAJ majetkově vypořádat pozemky parc. č. 2344, 2345 a 2346 zapsané na LV č. 2140 pro k. ú. Bolevec, ve vlastnictví úpadce p. Ing. Václava Ptáčka, bytem U Velkého rybníka 487/33, Plzeň 1, PSČ 301 00.

O výkup pozemků v této tzv. lokalitě původní hospody U Součků se snažil v minulosti již ÚIMP (cca od roku 1997), ale s negativním výsledkem. Vlastník měl v té době neukončené majetkové vypořádání SJM a bylo v běhu několik žalob. Následně pak došlo k dalším omezením, na základě nichž vlastník nemohl s nemovitostmi nakládat.

Na základě usnesení Krajského soudu v Plzni 20 K 36/98 ze dne 1. 6. 1999 o prohlášení konkurzu na majetek úpadce Ing. V Ptáčka byl ustanoven správcem konkurzní podstaty JUDr. Vlastimil Skopec, se sídlem AK B. Smetany 1, Plzeň.

Na podzim roku 2011 pak opakovaně odbor nabývání majetku MMP vstoupil do jednání se správcem konkurzní podstaty úpadce ve věci majetkoprávního vypořádání pozemků pro IA na základě požadavku SUDOP PRAHA a. s. – viz příloha č.1, kdy se jednalo o uzavření nájemní smlouvy na dočasný zábor pozemku parc. č. 2344, zastavěná plocha, nádvoří, o výměře 10 m² v k. ú. Bolevec. Tuto část pozemku je nutné vypořádat pro získání stavebního povolení pro IA „Rekonstrukce Boleveckého sběrače – úsek v křižovatce ulic Na Roudné a U Velkého rybníka“. Na stavbu bylo již vydáno územní rozhodnutí o umístění stavby.

Dále je nutné majetkoprávně vypořádat pozemky parc. č. 2344, 2345 a 2346 v k. ú. Bolevec, které jsou dle záborového elaborátu dokumentace k územnímu rozhodnutí (DÚR) – viz příloha č. 2 na IA „Silnice I/20 Plaská – Na Roudné- Chrástecká, 2.etapa“, kterou vypracoval SUDOP PRAHA a. s., dotčeny trvalým a dočasným zábořem stavby – viz tabulka.

Pozemek parc. č.	Celková výměra m ²	Druh pozemku	Trvalý zábor m ²	Doč nad 1 rok m ²	Doč do 1 roku m ²
2344	1 907	zast. plocha, nádvoří	1406	336	10
2345	1 716	ostat. plocha	117	93	
2346	508	ostat. plocha	508 (celý)		
celková výměra	4 131	trvalý zábor celkem	2031		

Část těchto pozemků bude použita pro rozšíření železničního koridoru a v budoucnu bude tedy předmětem převodu do majetku SŽDC a část pod komunikací I/20 bude předmětem převodu do majetku Plzeňského kraje. Celkem se bude jednat o převod 856 m².

MAJ MMP správci konkurzní podstaty navrhl k jednání finanční částky, které vyplývají z obvyklých cen a to částku 800,- Kč/m² za výměru trvalých záborů, za odkoupení zbytkových ploch při navrhované ceně 100,- Kč/m². Dle těchto cen stanovené smluvní ceny by pak činily:

- výkup trvalých záborů včetně trvalých porostů o výměře 2 031 m² celkem 1 624 800,- Kč

- výkup zbytkových ploch o výměře 2 100 m² částku 210 000,- Kč.
Celkem tedy 1 834 800,- Kč.

I přes výše uvedenou nabídku města a upozornění, že v případě, že bude přistoupeno k prodeji třetí osobě, je nutné tohoto nabyvatele upozornit na skutečnost, že pozemky v lokalitě U Součků budou dotčeny veřejně prospěšnými stavbami a to ve značném rozsahu, přistoupil správce k vypsání výběrového řízení (VŘ) na veškeré nemovitosti ve vlastnictví p. Ptáčka.

V současné době obdržel správce na základě tohoto VŘ dvě nabídky na odkup těchto pozemků. V případě, že by město Plzeň nyní pozemky do svého vlastnictví nezískalo, mohlo by se stát, že je bude kupovat od nového vlastníka za cenu vyšší případně mohou vzniknout další komplikace.

Ve věci majetkového vypořádání pozemků bylo ze strany MAJ vyvoláno jednání, které se konalo dne 23. 1. 2012 u Krajského soudu v Plzni – viz příloha č. 3.

Výsledkem jednání byla dohoda na uzavření nájemní smlouvy (NS) v souvislosti se stavbou „Rekonstrukce Boleveckého sběrače“ (v současné době je smlouva po podpisu smluvních stran) a projednání a zvážení nabídky zástupců města Plzně ve věci odkupu pozemků do majetku města.

Správci konkurzní podstaty se však finanční nabídka ze strany města Plzně jeví jako nedostatečná a to zejména s ohledem na cenu 100,- Kč/m² za zbytkové plochy, neboť dle územního plánu města Plzně jsou uvažované zbytkové pozemky o výměře 2 100 m² vedeny jako pozemky pro bydlení čisté – viz příloha č. 4.

Proto s ohledem na skutečnost, že konečnou cenu musí schválit věřitelský výbor a výtěžek z prodeje musí v maximální možné míře pokrýt dluhy úpadce, požaduje správce pro konečnou a závaznou nabídku města vyhotovení znaleckého posudku, kterým budou městem navržené ceny pozemků podloženy.

Samozřejmě také je, že správce dále preferuje prodej celých výměr pozemků. Zúčastnění se dohodli, že na základě vyhotoveného znaleckého posudku (ZP) pak následně proběhne jednání o definitivní podobě nabídky města Plzně na odkup pozemků potřebných pro IA. Jako znalec byl oběma stranami ustanoven pan Vladislav Titl. Dále správce žádá, aby závazná nabídka města (tedy nabídka na odkup schválená ZMP) byla předložena co nejdříve, neboť oba zájemci čekají na rozhodnutí.

Na podzim 2011 činily dle předběžného ocenění ceny za trvalý zábor 787,- Kč/m² s tím, že v případě komunikací je cena administrativní shodná s cenou obvyklou.

Vzhledem k tomu, že s novou cenovou vyhláškou pro rok 2012 se zvednul koeficient prodejnosti u pozemků, zvedly se tím i ceny předmětných pozemků v k. ú. Bolevec.

MAJ okamžitě požádal výše uvedeného znalce o stanovení současných cen.

Dle aktuálně vypracovaného ZP č. 1085/2012 ze dne 27. 1. 2012 činí obvyklá cena všech předmětných pozemků včetně trvalých porostů při celkové výměře 4 131 m² částku 3 446 920,- Kč, což činí 834,40 Kč/m².

3. Předpokládaný cílový stav

Zajistit majetkovou přípravu pro výše uvedené IA - VPS a zabránit v budoucnu problémovému vypořádání předmětných pozemků v případě, že by tyto nabyl do vlastnictví jiný subjekt například za účelem spekulace s těmito pozemky.

Vzhledem ke skutečnosti, že vyřízení věci poměrně spěchá, byl případ do KNM předložen bez prodloužení a bez stanovisek MO Plzeň 1 a ORP a to v souladu s usnesením ZMP č. 171 ze dne 10. 4. 2008.

Protože případ řeší pozemky pro dvě důležité investiční akce, z nichž nejdůležitější je stavba silnice I/20 zařazená do priorit a OI MMP potřeboval nutně co nejrychleji vyřešit nájemní smlouvu i na

dočasný zábor 10 m² z předmětného pozemku parc č.2344, není důvod se domnívat, že by stanovisko ORP či MO Plzeň 1 bylo záporné. V takových případech se tedy podle usn. 171 na stanoviska čekat nemusí.

KNM RMP projednávala tento případ 2. 2. 2012 a vyjádřila se k výkupu kladně a stejně tak i RMP na svém mimořádném zasedání dne 3. 2. 2012 v usnesení č. 188.

4. Navrhované varianty řešení

Není předkládáno variantní řešení. Jedná se jednoznačně o nutný výkup pro prioritní IA – VPS.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku, úhradou kupní ceny a daně z převodu nemovitostí. Zdrojem finančního krytí bude rozpočet Odboru nabývání majetku MMP.

7. Návrhy termínů realizace a určení zodpovědného pracovníka

Viz návrh usnesení.

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

KNM ze dne 2.2.2012

Usnesení RMP č. 188 ze dne 3. 2. 2012

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Má závazky. Tato informace bude k dispozici u předkladatele materiálu.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost SUDOP PRAHA a. s.

Příloha č. 2 – situace dotčených pozemků

Příloha č. 3 – zápis z jednání ze dne 23. 1. 2012

Příloha č. 4 – mapy KN – územní plán, letecký snímek, orientační – k. ú. Bolevec

Příloha č. 5 – mapa z KN modrá – k. ú. Bolevec

Příloha č. 6 – fotodokumentace k. ú. Bolevec

Příloha č. 7 – zápis z KNM dne 2. 2. 2012

Příloha č. 8 – usnesení RMP ze dne 3. 2. 2012