# KOMISE PRO NAKLÁDÁNÍ S MAJETKEM

22. 11 2011

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Výkup pozemků zaps. na LV č. 996 pro k. ú. Skvrňany od fyzických osob do majetku města Plzně.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Odbor nabývání majetku MMP obdržel dne 4. 4. 2011 žádost paní Jalochové, která na základě plných mocí zastupuje 15 spoluvlastníků, o výkup nemovitostí zaps. na LV č. 996 pro k. ú. Skvrňany. Konkrétně se jedná o pozemky:

- parc. č. 2131/1 o výměře 594 $m^2$, orná půda
- parc. č. 2131/2 o výměře 446 $m^2$, orná půda
- parc. č. 2131/5 o výměře 1486 $m^2$, ostatní plocha, ostatní komunikace
- parc. č. 2131/6 o výměře 6 $m^2$, ostatní plocha, jiná plocha
- parc. č. 2130/5 o výměře 121 $m^2$, ostatní plocha, ostatní komunikace
- a část parc. č. 2130/2 o výměře 1961 $m^2$, zahrada.

Pozemek parc. č. 2130/2 o výměře 1961 $m^2$, zahrada, k. ú. Skvrňany požadují vlastníci pozemku rozdělit dle zákresu, a to z důvodu, že na této části se nachází komunikace.

V žádosti o výkup je konstatováno, že kolem roku 1980 byla na jejich pozemcích postavena komunikace bez jejich souhlasu a bez právního vyrovnání. Dále, že na předmětných pozemcích se z části nachází cyklostezka, která byla v nedávné době zrekonstruována. Žádost o výkup pozemků a podrobné zdůvodnění žádosti s vysvětlením situace tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

Výkup pozemků požadují spoluvlastníci za cenu 250,- Kč/$m^2$ s tím, že nebudou požadovat finanční náhrady za užívání předmětných pozemků.

Předmětné pozemky jsou situovány při jižní a západní straně garážových objektů ve vlastnictví fyzických osob, severně od Vejprnické ulice, v blízkosti od souvislé bytové zástavby ve Waltrově ulici. Většina předmětných pozemků, které jsou předmětem výkupu, slouží jako příjezdová cesta ke garážovým objektům ve vlastnictví fyzických osob.

Dle platného územního plánu se pozemky nachází v plochách „Dopravní plochy – parkoviště, garáže". Pozemek parc. č. 2130/2 a parc. č. 2130/5 oba k. ú. Skvrňany se nachází v plochách „rekreace individuální".

Dle znaleckého posudku z roku 2006 činí hodnota pozemků Kč 1 483 585,-, tj. 322,- Kč/$m^2$. Vzhledem k záporným stanoviskům orgánů města nebylo vyhotoveno nové ocenění pozemků.

Z výpisu z katastru nemovitostí vyplývá, že na předmětných pozemcích je zřízeno věcné břemeno – elektrického vedení pro ŠKODA a.s., Tylova 1/57, Plzeň. V případě realizace výkupu pozemků do majetku města Plzně přejde i toto věcné břemeno.

Technický úřad MMP svým souhrnným stanoviskem č.j. MMP/57931/11 ze dne 24. 5. 2011 nesouhlasí se získáním pozemků parc. č. 2130/2, parc. č. 2130/5, parc. č. 2131/1, parc. č. 2131/2, parc. č. 2131/5 a parc. č. 2131/6 k. ú. Skvrňany do majetku města Plzně. Na pozemcích se nachází účelová komunikace sloužící pouze majitelům halových garáží. Nejedná se tedy o příjezd k městským objektům, které jsou umístěny

na městských pozemcích. Stezka pro chodce a cyklisty na předmětné pozemky nezasahuje.

Stanovisko RMO Plzeň 3 č. 370 ze dne 2. 8. 2011 k výkupu předmětných pozemků je rovněž záporné.

Paní Jalochová i přes záporná stanoviska požadovala předložení své žádosti o výkup pozemků do orgánů města Plzně.

Usnesením Rady města Plzně č. 1250 ze dne 13. 10. 2011 byl vysloven nesouhlas s výše uvedenou majetkovou transakcí. Z tohoto důvodu byl materiál na jednání Zastupitelstva města Plzně zpracován dle přijatého usnesení Rady města Plzně.

Na základě záporných stanovisek a nedoporučení orgánů města realizovat výkup předmětných pozemků z vlastnictví FO do majetku města Plzně, nebyl zadán MAJ MMP k vypracování geometrický plán na oddělení části pozemku parc. č. 2130/2 k. ú. Skvrňany, pro případný výkup požadované části FO.

MAJ MMP v souladu s přijatými usneseními zpracoval materiál v dané věci na jednání ZMP dne 10. 11. 2011. Zde byl materiál stažen z projednávání, a to v souvislosti s vystoupením jedním ze spoluvlastníků předmětných pozemků. MAJ MMP bylo doporučeno předložit materiál opětovně na jednání Komise pro nakládání s majetkem Rady města Plzně, a to z důvodu nového prověření skutečností, které na jednání ZMP byly předneseny.

V roce 2010 byla zpracována Sumarizace nákladů na výkup pozemků pod komunikacemi na území města Plzně. Jednalo se o seznam pozemků u nichž je předpoklad tzv. dodatečných výkupů, tj. pozemků, které jsou dle stavu v katastru nemovitostí součástí komunikační sítě města (v KN vedeny druhem pozemku ostatní plocha, ostatní komunikace) a jsou vedeny na listu vlastnictví fyzických osob. Usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 654 ze dne 16. 11. 2006 a usnesením Zastupitelstva města Plzně č. 722 ze dne 11. 12. 2008 byly schváleny nové podmínky pro tzv. dodatečné výkupy.

Při předpokladu výkupu pozemků za cenu 100.- Kč/$m^2$ se jedná o částku cca 156 500 000,--, při předpokladu výkupu pozemků za cenu 130,- Kč/$m^2$ se jedná o částku cca 204 000 000,- Kč. V případě, že fyzické osoby nepřistoupí na cenu dodatečných výkupů a jejím přiznána částka alespoň 480 ,- Kč/$m^2$, činí náklady na výkupy těchto pozemků cca 751 500 000,- Kč. Upozorňujeme na skutečnost, že toto jsou náklady vyčísleny pouze týkající se fyzických osob. Není výjimkou, že vlastníky takovýchto pozemků jsou i organizace. Rovněž upozorňujeme na skutečnost, že v současné době se množí případy, kdy fyzické osoby požadují výkupy těchto pozemků nejméně za cenu 800,- Kč/$m^2$.

Pokud by město přistoupilo na požadavek fyzických osob ve věci výkupu předmětných pozemků, byl by tento případ precedentem pro ostatní žadatele obdobných pozemků. Domníváme se, že schválení výkupu předmětných pozemků v této kauze, by spustilo lavinu dalších žadatelů o výkupy pozemků jež jsou součástí komunikační sítě města Plzně. Současná finanční situace města však neumožňuje realizovat výkupy pozemků pod komunikační sítí města dle představ jednotlivých vlastníků.

Opět upozorňujeme, že se jedná o pozemky převážně pod účelovou komunikací, která vede k objektům ve vlastnictví jiných fyzických osob. Město by tímto převzalo na sebe závazek zajištění přístupu k nemovitostem jiných vlastníků.

Na základě výše uvedených skutečností a doporučení poradních orgánů města v dané záležitosti, MAJ MMP připravil opětovně materiál ve variantě nedoporučit Radě města Plzně souhlasit s výkupem výše specifikovaných pozemků.

## 3. Předpokládaný cílový stav

Nerealizovat výkup pozemků zaps. na LV č. 996 pro k. ú. Skvrňany od fyzických osob do majetku města Plzně.

## 4. Navrhované varianty řešení

Viz bod 5. Důvodové zprávy.

## 5. Doporučená varianta řešení

Komise pro nakládání s majetkem RMP doporučuje Radě města Plzně
Varianta A) – dle stanoviska TÚ MMP, usnesení RMO Plzeň 3, dle usnesení RMP č. 1250 ze dne 13. 10. 2011

nesouhlasit s uzavřením kupní smlouvy na pozemky

- parc. č. 2131/1 o výměře 594 $m^2$, orná půda
- parc. č. 2131/2 o výměře 446 $m^2$, orná půda
- parc. č. 2131/5 o výměře 1486 $m^2$, ostatní plocha, ostatní komunikace
- parc. č. 2131/6 o výměře 6 $m^2$, ostatní plocha, jiná plocha
- parc. č. 2130/5 o výměře 121 $m^2$, ostatní plocha, ostatní komunikace
- a část parc. č. 2130/2 o výměře 1961 $m^2$, zahrada

zapsaných na LV č. 996 pro k. ú. Skvrňany z vlastnictví fyzických osob do majetku města Plzně.
*Zdůvodnění: získání pozemků by bylo spojeno s vynakládáním finančních prostředků bez významného přínosu, neboť se nejedná o prioritní pozemky pro město. Město nemůže pozemky využít, neboť z velké části slouží jako účelová komunikace k příjezdu k objektům ve vlastnictví jiných FO /vlastníků halových garáží/.*

Varianta B) – dle žádosti FO

souhlasit s uzavřením kupní smlouvy na pozemky

- parc. č. 2131/1 o výměře 594 $m^2$, orná půda
- parc. č. 2131/2 o výměře 446 $m^2$, orná půda
- parc. č. 2131/5 o výměře 1486 $m^2$, ostatní plocha, ostatní komunikace
- parc. č. 2131/6 o výměře 6 $m^2$, ostatní plocha, jiná plocha
- parc. č. 2130/5 o výměře 121 $m^2$, ostatní plocha, ostatní komunikace
- a část parc. č. 2130/2 o výměře 1961 $m^2$, zahrada

zapsaných na LV č. 996 pro k. ú. Skvrňany z vlastnictví fyzických osob do majetku města Plzně. Výkup bude realizován za cenu 250,- Kč/$m^2$, tj. přibližná celková cena (není známa přesná výměra získávaného pozemku parc. č. 2130/2 k. ú. Skvrňany) Kč 913 250,-.

## 6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Varianta A) žádné.
Varianta B) náklady na výkup pozemků cca Kč 913 250,-, na vyhotovení ZP, na GP a vklad do katastru nemovitostí budou hrazeny z rozpočtu MAJ MMP.

## 7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Po projednání v KNM RMP předložit na nejbližší jednání RMP.

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

Stanovisko TÚ MMP
Usnesení RMO Plzeň 3 č. 370/11
Zápis z KNM RMP dne 8. 9. 2011
Usnesení RMP č. 1250 ze dne 13. 10. 2011.

## 9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Žádné.

## 10. Přílohy

Příloha č.1 - žádost FO o výkup a podrobné zdůvodnění
Příloha č. 2 - usnesení RMO Plzeň 3
Příloha č. 3 - stanovisko TÚ MMP
Příloha č. 4 - zápis z KNM RMP
Příloha č. 5 - fotodokumentace
Příloha č. 6 – usnesení ZMP č. 654/2006 a č. 722/2008 (dodatečné výkupy)
Příloha č. 7 - katastrální mapy
Příloha č. 8 - modrá mapa se zákresem
Příloha č. 9 - usnesení RMP č. 1250 ze dne 13. 10. 2011.

Zpracovala: Jitka Kašparová, MAJ MMP
V Plzni dne 15. listopadu 2011.