**Důvodová zpráva**

1. **Název problému a jeho charakteristika**

Opakovaný požadavek 15 fyzických osob na výkup pozemků zaps. na LV č. 996 pro k. ú. Skvrňany do majetku města Plzně.

1. **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 m2, orná půda
* parc. č. 2131/2 o výměře 446 m2, orná půda
* parc. č. 2131/5 o výměře 1486 m2, ostatní plocha, ostatní komunikace
* parc. č. 2131/6 o výměře 6 m2, ostatní plocha, jiná plocha
* parc. č. 2130/5 o výměře 121 m2, ostatní plocha, ostatní komunikace
* a část parc. č. 2130/2 o výměře 1961 m2, zahrada.

 Pozemek parc. č. 2130/2 o výměře 1961 m2, zahrada, k. ú. Skvrňany požadují vlastníci pozemku rozdělit dle zákresu, a to z důvodu, že na této části se nachází komunikace.část , kde komunikace není, by si ve vlastnictví ponechali za účelem dalšího využití. Žádost o výkup pozemků a podrobné zdůvodnění žádosti s vysvětlením situace tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

 Materiál v dané věci byl projednán na jednání KNM RMP dne 8. 9. 2011 a ta výkup nedoporučila.

 Výsledek jednání KNM byl sdělen paní Jalochové, která ale přesto požadovala předložení materiálu do RMP a ZMP.

 Usnesením RMP č. 1250 ze dne 13. 10. 2011 byl taktéž vysloven nesouhlas s touto majetkovou transakcí. Poté byl materiál předložen na jednání ZMP dne 10. 11. 2011. Na základě osobního vystoupení žadatelky byl materiál stažen z jednání, a bylo doporučeno informace vznesené žadateli znovu prošetřit. Došlo tedy k novým šetřením a novému předložení do KNM na jednání dne 22. 11. 2011 viz příloha č. 2 – (*v tomto materiálu je popsána původní historie případu, a proto ji již v dnešním materiálu neopakujeme).*

 V KNM 22.11. však materiál zpracovaný dle stanovisek odborných útvarů i MO3 opět v záporné variantě nedosáhl potřebné většiny hlasů pro schválení návrhu. Toto bylo pravděpodobně výsledkem skutečnosti, že pí Jalochová rozeslala těsně před jednáním pouze však některým členům KNM další žádost o pomoc při projednávání požadavku na výkup pozemků a uvádí v tomto dopise celou řadu informací a dle ní jednoznačných důvodů pro realizaci výkupu. MAJ neměl, bohužel, tuto žádost k dispozici, a tak nemohl na argumenty v ní uvedené při jednání KNM nijak reagovat. Kopii předmětného dopisu MAJ obdržel až dne 29.11. 2012 od jednoho člena KNM a ten nyní tvoří přílohu č. 3. tohoto materiálu. Pí Jalochovou doložené fotografie jsou v příloze č.7.

 Na základě údajů v dopise MAJ požádal odborné složky MMP a MO Plzeň 3 o další spolupráci ve věci při řešení dané záležitosti a pomoc při objasnění v ní uvedených argumentů.

 K jednotlivým bodům uvedených v žádosti FO nyní tedy uvádíme podrobné zdůvodnění, a to takto:

k bodu 1)

 Na pozemcích, které jsou předmětem výkupu, není umístěná stavba cyklostezky. Před tímto úsekem je umístěna dopravní značka, která označuje ukončení stezky pro pěší a cyklisty.

Z mapy GIS jasně vyplývá, že fialová přerušovaná čára značící vedení cyklostezky končí před hranicí předmětných pozemků. „Fialová přerušovaná čára“ označuje společnou stezku pro chodce a cyklisty s povrchem ze zámkové dlažby a tento úsek je i dopravně označen. Na pozemcích ve spoluvlastnictví FO je na mapě z GIS zakreslena „modrá čára“, která pouze označuje trasu v komunikaci a není značena dopravní značkou. Trasa vedená po předmětných pozemcích ve spoluvlastnictví FO slouží pouze k propojení dvou vybudovaných cyklostezek. **Cyklotrasa a cyklostezka jsou dvě zcela odlišné kategorie.** Dle právního výkladu cyklotrasu fyzicky vytváří pouze orientační dopravní značení (cyklistické směrovky- žlutá obdélníková značka). **Jedna cyklotrasa může vést po pozemních komunikacích různých kategorií a různých vlastníků.**

Dle informace poskytnuté Správou veřejného statku města Plzně ze dne 11. 1. 2012 vyplývá, že dopravní značka (C9 a, b) byla osazena při stavbě stezky (mimo pozemky ve spoluvlastnictví FO) cca v roce 1999. Po jejím odcizení byla osazena stávající značka v roce 2009.

Z přiložené fotodokumentace - obrázek č. 5, je patrné, že v předmětné lokalitě jsou umístěny zátarasy – sloupy v dostatečné šíři, aby mohlo dojít k průchodu chodců či cyklistů, ale v žádném případě není umožněn průjezd motorovými vozidly a ani to není smyslem. Komunikace, která vede po pozemcích ve spoluvlastnictví FO, byla vybudována v rámci výstavby garáží a ne za účelem propojení sídliště a tato komunikace není v majetku města (není zavedena v účetnictví – ze stanoviska TÚ vyplývá, že se jedná o účelovou komunikaci ke garážím).

Komunikace v dané lokalitě byla vybudována za účelem příjezdu ke garážím a je za tímto účelem užívána pouze majiteli garáží. To, že po této cestě chodí pěší, je logické, neboť pěší se pohybují po cestách, po kterých je možné se pohybovat, ale to neznamená, že tyto cesty musí být v majetku města – viz obrázek č. 8.

Jako poslední zmínku k 1. bodu žádosti FO uvádíme, že pozemky ve spoluvlastnictví FO nebyly předmětem jednání orgánů samosprávy za účelem povolení a schválení stavby cyklostezky, neboť zde žádná výstavba cyklostezky nebyla realizována.

k bodu 2)

 Mezi pozemky, které jsou předmětem výkupu, jsou doopravdy vklíněny 4 pozemky ve vlastnictví jiné fyzické osoby. V materiálu zpracovaném do KNM dne 22. 11. 2011 je tento fakt již popisován s tím, že se jedná o tři pozemky, neboť vzhledem k své malé výměře byl opomenut pozemek parc. č. 2130/6 o výměře 1 m2. Ve skutečnosti se jedná o pozemky ve vlastnictví jiné FO – parc. č. 2130/6 o výměře 1 m2, zahrada, parc. č. 2130/1 o výměře 360 m2, zahrada, parc. č. 2130/3 o výměře 25 m2, zahrada a parc. č. 2130/4 o výměře 205 m2, ostatní plocha, ostatní komunikace vše k. ú. Skvrňany.

 Není ale pravdou, že vlastník těchto pozemků nemůže po městu požadovat odkoupení předmětných pozemků. FO může koupit nemovitosti a obratem je může odprodat, není vázána žádnou lhůtou k ponechání nemovitostí ve svém vlastnictví. Pouze musí splnit povinnosti vyplývající z daňového zákona (daň z příjmu). Pozemky ve vlastnictví této FO se nachází dle platného územního plánu v plochách rekreace individuální, kromě malé části pozemku parc. č. 2130/4 a pozemku parc. č. 2130/6 oba k. ú. Skvrňany. Vlastník tyto pozemky získal v roce 2008 od fyzických osob (tyto osoby nejsou shodné s žadateli o výkup) za cenu 275 000,- Kč., tj. cca 474,-Kč/m2.

k bodu 3)

MAJ MMP při zpracování daného materiálu vycházel především ze stanovisek odborných složek MMP a rovněž z usnesení MO3.

Sdělení obsažení v materiálu pro KNM, že v případě výkupu těchto pozemků půjde o precedens a lze očekávat i lavinu dalších žádostí, je opřeno o praxi v daném úřadě. Proto materiál obsahoval také přehled finančních nákladů, které by město muselo vynaložit ze svého rozpočtu v případě, že by mělo a chtělo obdobně vypořádat obdobné pozemky, přičemž jsme uvažovali jen o požadavcích fyz.osob.

Město Plzeň se již od let 1992 – 1993 potýká s podobnými problémy a snaží se od této doby zmírnit a napravit majetkové křivdy způsobené v minulosti, a proto přijalo nejprve usnesení ZMP č. 130 z roku 1995, č. 161 z roku 1997 a poté usnesení ZMP č. 654 ze dne 16. 11. 2006 a dále usnesení ZMP č. 722 ze dne 11. 12. 2008 (pro informaci členů KNM RMP budou tyto usnesení k dispozici u předkladatele materiálu).

Stát sice v roce 1993 připravoval návrh zákona na výkup podobných pozemků, ale v cenách „**platných v době, kdy stavby vznikly“,** tj. za ceny za socialismu, ale tento zákon nebyl nikdy předložen do Parlamentu. V současnosti nelze ze strany státu podobnou iniciativu vůbec očekávat a s podobnými problémy se potýká většina větších měst.

K závěrečné části žádosti o pomoc uvádíme následující:

* Pátrání po vybudování povrchu na předmětných pozemcích by mělo být spíše směrováno na SBDŠ. **Město není a nebylo vlastníkem těchto povrchů**.
* Co se týká otázky veřejného osvětlení, tak musíme konstatovat, že Správa veřejného statku tento fakt prověřila a toto veřejné osvětlení **není ve vlastnictví města Plzně a není ani napájeno z rozvodů města.** Toto osvětlení je v dezolátním stavu, náklady na vybudování nového osvětlení by byly cca 300 000,- Kč a následně roční provoz cca 5 000,- Kč. Lze se domnívat, že toto osvětlení bylo vybudováno v rámci výstavby garáží tedy pravděpodobně patří SBDŠ.

- Umístění dopravních značek již bylo zodpovězeno v bodě 1) této zprávy. Pro úplnost uvádíme opětovně: *„Dle informace poskytnuté SVSMP ze dne 11. 1. 2012 vyplývá, že dopravní značka (C9 a, b) byla osazena při stavbě stezky (a to mimo pozemky ve spoluvlastnictví FO) cca v roce 1999. Po jejím odcizení byla osazena stávající značka v roce 2009.“,*

* V právním státě nemůže jeden vlastník bránit druhému vlastníku v užívání jeho nemovitosti tím, že mu bezdůvodně znemožní přístup přes svoji nemovitost. Samozřejmě lze za tímto účelem zřídit věcné břemeno práva chůze a jízdy a požadovat za toto věcné břemeno od druhého vlastníka úplatu. Věcné břemeno se sjednává smlouvou.
* K sdělení zástupce FO, že uvažují o likvidaci majetku umístěného na předmětných pozemcích, se MAJ MMP nevyjadřuje, neboť ve vlastnictví města je pouze dopravní značení v blízkosti Vejprnické ulice. V tomto případě lze požádat geodety Správy veřejného statku města Plzně o to, aby prověřili měřením jednoznačně umístění informativní značky. V případě, že se bude nacházet na předmětných pozemcích, tak lze zajistit přemístění značky na pozemek ve vlastnictví města Plzně. Ostatní majetek není ve vlastnictví města Plzeň,
* Ve „Zdůvodňující žádosti – podrobné vysvětlení situace“, sami spoluvlastníci uvádí, že komunikace byla vybudována v roce 1980 při výstavbě garáží Stavebním bytovým družstvem zaměstnanců Pozemních staveb. Tudíž nikdy nebyla budována městem Plzeň ani žádnou jeho složkou.

V první polovině ledna 2012 obdržel MAJ MMP doplňující vyjádření jednotlivých odborných složek a vyjádření odborných útvarů MO Plzeň 3.

Dle vyjádření Odboru stavebně správního Magistrátu města Plzně vyplývá, že nájezdové rampy jsou nezbytnou součástí garáží (bez nich nelze garáže užívat) a jako takové by měly být součástí těchto objektů. Z toho vyplývá, že současný stav není v pořádku, ale zejména by se jím mělo zabývat SBDŠ a vlastníci garáží. Rovněž je zde uvedeno, že přilehlá účelová komunikace je určena pouze pro obsluhu těchto garáží.

Objekty garáží jsou v současné době ve spoluvlastnictví fyzických osob a SBDŠ. Objekt garáže č.p. 1086 na pozemku parc. č. 2176/304 je ve spoluvlastnictví 52 FO a SBDŠ, který zde má podíl 3623/10000 k celku, objekt garáže č.p. 1092 na pozemku parc. č. 2176/305 je ve spoluvlastnictví 11 FO a SBDŠ v podílu 22/25 k celku, objekt garáže č.p. 1091 na pozemku parc. č. 2176/306 je ve spoluvlastnictví 2 FO a SBDŠ podílem 200/10000 k celku a objekt garáže č.p. 1093 na pozemku parc. č. 2176/483 je ve spoluvlastnictví 7 FO a SBDŠ podílem 8501/10000 k celku.

Správa veřejného statku města Plzně vyčíslila jednorázové náklady na údržbu komunikace cca 100 000,- Kč/rok.

Odbor dopravy a životního prostření MO Plzeň 3 vyčíslil náklady na jednorázový úklid komunikace dle statutu města Plzně, a to včetně provedení jedné zimní údržby.

Náklady na údržbu:

* parc. č. 2131/5 o velikosti 1486 m2 = provedení běžného úklidu 238,- Kč bez DPH a provedení zimní údržby – pluh 312,- Kč bez DPH + posyp 401,- Kč bez DPH
* parc. č. 2130/5 o velikosti 121 m2 = provedení běžného úklidu 19,- Kč bez DPH a provedení zimní údržby – pluh 25,- Kč bez DPH + posyp 33,- Kč bez DPH.

Konečná cena se odvozuje od četnosti provedených zásahů.

KNM RMP na svém jednání dne 1. 3. 2012 doporučila Radě města Plzně potvrdit své původní usnesení č. 1250 ze dne 13. 10. 2011. Rada města Plzně svým usnesením č. 389 ze dne 8. 3. 2012 trvá na svém usnesení č. 1250 ze dne 13. 10. 2011 ve věci nesouhlasu s převodem pozemků zapsaných na LV č. 996 pro k. ú. Skvrňany kupní smlouvou z vlastnictví fyzických osob do majetku města Plzně.

1. **Předpokládaný cílový stav**

Rozhodnout o realizaci žádosti spoluvlastníků pozemků zaps. na LV č. 996 pro k. ú. Skvrňany.

1. **Navrhované varianty řešení**

 Do KNM byla předložena varianta dle stanovisek odb. útvarů MMP tedy doporučení nevykupovat, ale zároveň byla připravena možnost, že by KNM RMP rozhodla dle svého uvážení o výkupu s tím, že by navrhla jinou smluvní cenu než požadovali vlastníci zastoupení pí Jalochovou.

 KNM RMP jednomyslně doporučila variantu nevykupovat.

 Rada města Plzně dne 8. 3. 2012 přijala usnesení č. 389, kterým trvá na svém usnesení č. 1250 ze dne 13. 10. 2011, tj. nesouhlasí s výkupem předmětných pozemků od FO do majetku města Plzně.

1. **Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

1. **Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Žádné.

1. **Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Viz návrh usnesení.

1. **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

Zápis z KNM RMP dne 22. 11. 2011

Zápis z KNM RMP dne 1. 3. 2012

Usnesení Rady města Plzně ze dne 8. 3. 2012.

1. **Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Žádné.

1. **Přílohy**

Příloha č. 1 – žádost FO o výkup a podrobné zdůvodnění

Příloha č. 2 – historie případu –v dův. zprávě zpracované do KNM dne 22. 11.2011

Příloha č. 3 – žádost o pomoc adresovaná členům KNM RMP

Příloha č. 4 – usnesení RMO Plzeň 3

Příloha č. 5 – stanovisko TÚ MMP

Příloha č. 6 – zápisy z KNM RMP

Příloha č. 7 – fotodokumentace

Příloha č. 8 – usnesení ZMP č. 654/2006 a č. 722/2008 (dodatečné výkupy)

Příloha č. 9 – katastrální mapy

Příloha č. 10 – modrá mapa se zákresem

Příloha č. 11 – usnesení RMP č. 1250 ze dne 13. 10. 2011

Příloha č. 12 – zápis z KNM RMP dne 1. 3. 2012

Příloha č. 13 – usnesení Rady města Plzně ze dne 8. 3. 2012.

Zpracovala: Jitka Kašparová, MAJ MMP

V Plzni dne 8. března 2012