

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Směna pozemků v k.ú. Plzeň v Borské ul. mezi městem Plzní a 6 podílovými spoluvlastníky, které zastupuje na základě plné moci udělené ze dne 7. 2. 2011 p. Ing. arch. Karel Svoboda, bytem v Plzni, Boženy Němcové 464/12 (dále jen žadatel). Důvodem navrhované směny pozemků je propojení pozemků parc.č. 8547/1, 6, oba k.ú. Plzeň ve vlastnictví žadatele se sousedním pozemkem parc.č. 8545/14, k.ú. Plzeň v soukromém vlastnictví.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Odbor nabývání majetku MMP obdržel žádost p. Ing. arch. Karla Svobody, který zastupuje ostatní spoluvlastníky na základě plné moci udělené ze dne 7. 2. 2011, o projednání směny pozemků v k.ú. Plzeň s městem Plzní z důvodu možnosti propojení pozemků ve vlastnictví žadatele parc.č. 8547/1, 6, oba k.ú. Plzeň, které má v pronájmu fyzická osoba, se sousedním pozemkem parc.č. 8545/14, k.ú. Plzeň v soukromém vlastnictví této fyzické osoby. Pozemky od sebe dělí městský pozemek parc.č. 10462, k.ú. Plzeň, který je dnes již nepoužívanou cestou.

Předmětem navrhované směny je dle grafického znázornění a doporučení ORP MMP ze dne 13. 5. 2011 jižní část pozemku parc.č. 8547/1 o celkové výměře 6234 m², orná půda zapsaný na LV č. 1882 pro k.ú. Plzeň v podílovém spoluvlastnictví sedmi fyzických osob, a to takto:

- pí René Hornová, bytem Dělnická 152, Sázava – vlastník id. spoluvl. podílu 2/12 k celku
- p. Ing. Marek Krejčí, bytem Saturnova 1219/20, Praha 22, Uhříněves, Praha 114 – vlastník id. spoluvl. podílu 17/576 k celku
- p. Petr Krejčí, bytem Hellichova 799, Poděbrady II, Poděbrady – vlastník id. spoluvl. podílu 17/576 k celku
- p. Ing. arch. Petr Krejčí, bytem Junácká 64/19, Praha 6, Břevnov, Praha 69 – vlastník id. spoluvl. podílu 23/576 k celku
- pí Sylva Prehliková, bytem Luční 945, Lom, Lom u Mostu 1 – vlastník id. spoluvl. podílu 1/36 k celku
- p. Ing. arch. Karel Svoboda, bytem Boženy Němcové 464/12, Plzeň – vlastník id. spoluvl. podílu 215/576 k celku
- p. Zbyněk Svoboda, bytem Lidická tř. 474/53, České Budějovice 7, České Budějovice 1 – vlastník id. spoluvl. podílu 1/3 k celku.

Na podkladě nepotvrzeného geometrického plánu č. 9126-13/2012 se konkrétně jedná o směnu v tomto rozsahu:

- město Plzeň získá nově vzniklý pozemek parc.č. 8547/37 o výměře 774 m², orná půda, který byl oddělený dle geometrického plánu z pozemku parc.č. 8547/1 o celkové výměře 3429 m², orná půda, zapsaný na LV č. 1882 pro k.ú. Plzeň
- Ing. arch. Karel Svoboda a zbývající spoluvlastníci získají nově vzniklý pozemek parc.č. 10462/6 o výměře 392 m², ost. plocha, ostatní komunikace, který byl oddělený dle geometrického plánu z pozemku parc.č. 10462 o celkové výměře 764 m², ostatní plocha, ostatní komunikace zapsaný na LV č. 1 pro k.ú. Plzeň.

Dle územního plánu se předmětné pozemky nacházejí částečně v ploše smíšené území ostatní-výroby a služeb (SV) a částečně dtto-návrh.

Odbor nabývání majetku nechal vyhotovit předběžné ocenění předmětných pozemků.

Administrativní cena pozemku parc.č. 10462 činí v průměru cca 571,- Kč/m², cena směřované části pozemku o výměře 392 m² tedy činí po zaokrouhlení 223 832,- Kč.

Administrativní cena pozemku parc.č. 8547/1 činí v průměru 493,13 Kč/m², cena směřované části pozemku o výměře 774 m² tedy činí po zaokrouhlení 381 683,- Kč.

Obvyklá cena pozemku parc.č. 10462 byla stanovena na 1 200,- Kč/m², cena směřované části pozemku o výměře 392 m² tedy činí 470 400,- Kč.

Obvyklá cena pozemku parc.č. 8547/1 byla stanovena na 1200,- Kč/m², cena směřované části pozemku o výměře 774 m² tedy činí 928 800,- Kč.

Pozn. Obdobné pozemky v porovnatelných lokalitách určených pro stejné účely, jsou na trhu s nemovitostmi obchodovatelné za cenu 1 200 - 2 200,- Kč/m². Pokud bereme v úvahu, že pozemek parc.č. 10462 je v šíři cca 3,10 bm, což je nezastavitelný pozemek, pokud je brán samostatně a na pozemku parc.č.8547/1, k.ú. Plzeň je umístěna kanalizační stoka, takže se jedná o pozemek, na kterém nelze nic postavit, dala by se stanovit jednotná obvyklá cena obou pozemků na 1 200,- Kč/m².

Výměrový rozdíl činí 382 m² ve prospěch města Plzně. Cenový rozdíl v cenách administrativních činí 157 851,- Kč ve prospěch žadatelů a cenový rozdíl v cenách obvyklých činí 458 400,- Kč ve prospěch žadatelů.

Směna se uskuteční s finančním vyrovnáním v cenách administrativních, a to s doplatkem ze strany města Plzně ve výši 157 851,- Kč. Žadatel souhlasí s vyšší doplatku ze strany města a dále s tím, že tyto ceny budou brány jako ceny sjednané. Daň z převodu nemovitostí bude hrazena dle zákona.

Stanovisko Technického úřadu, Odboru rozvoje a plánování MMP, je souhlasné, TÚ souhlasí se směnou části městského pozemku parc.č. 10462 (nově označ. parc.č. 10462/3, k.ú. Plzeň) za jižní část pozemku parc.č. 8547/1, k.ú. Plzeň místo severní části. Jižní částí pozemku prochází kanalizační stoka DN 400 v majetku města ve správě OSI MMP. Na danou lokalitu byla zpracována urbanistická studie „Plzeň-Zelený trojúhelník-sever“ (ÚKR MP, 10/2007). Jižní část pozemku parc.č. 8547/1, k.ú. Plzeň, je zasažena navrženou komunikací.

Žadatel původně požadoval dle přiloženého nepotvrzeného geometrického plánu zařadit do směny severní část pozemku parc.č. 8547/6, k.ú. Plzeň (nově označ. parc.č. 8547/36). Se zařazením jižní části pozemku parc.č. 8547/1, k.ú. Plzeň oproti původně navrhované severní části pozemku parc.č. 8547/6, k.ú. Plzeň žadatel souhlasí. MAJ MMP následně požádal o aktualizované stanovisko TÚ MMP k původně nabízené severní části pozemku parc.č. 8547/6, k.ú. Plzeň (nově označ. parc.č. 8547/36), neboť dle studie řešeného území jsou zde plánované nezastavěné plochy zeleně a tedy zda není nutné nezařadit i tento vlastníky nabízený pozemek do směny. Dle aktualizovaného stanoviska TÚ MMP, resp. ORP ze dne 31. 1. 2012 z územního hlediska není nutné získat severní část pozemku parc.č. 8547/6, k.ú. Plzeň.

MO Plzeň 3 svým usnesením RMO Plzeň 3 č. 428 ze dne 6. 9. 2011 souhlasí s navrhovanou směnou.

KNM RMP dne 21. 10. 2011 doporučila RMP souhlasit se směnou v k.ú. Plzeň v cenách administrativních, tj. s doplatkem za strany města ve výši cca 110 510,- Kč.
Poznámka: Po projednání směny v KNM RMP byl zadán geometrický plán na oddělení pozemků pro směnu dle zaměření skutečného stavu. Z těchto důvodů se výměry pozemků a tedy i smluvní ceny odlišují od zápisu KNM RMP.

Rada města Plzně dne 8. 3. 2012 danou majetkovou transakci odsouhlasila.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnout o realizaci směny částí pozemků parc.č. 10462, k.ú. Plzeň za jižní část pozemku parc.č. 8547/1, k.ú. Plzeň mezi městem Plzní a p. Ing. arch. Karlem Svobodou a spol.

Zdůvodnění: *Směnou pozemků získá město Plzeň pozemek, který bude zasažen navrženou komunikací (na danou lokalitu byla zpracována urbanistická studie „Plzeň-Zelený trojúhelník-sever“) a jižní částí tohoto pozemku prochází kanalizační stoka DN 400 v majetku města.*

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené s realizací směny, tj. vyhotovení geometrického plánu na oddělení pozemků a vkladu do katastru nemovitostí, úhrady rozdílů cen směňovaných pozemků a vyměřené daně z převodu nemovitostí dle zákona, budou hrazeny z rozpočtu MAJ 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

stanovisko ORP MMP ze dne 13. 5. 2011

usnesení RMO Plzeň 3 č. 428 ze dne 6. 9. 2011

aktualizované stanovisko ORP MMP ze dne 31. 1. 2012

zápis KNM RMP ze dne 21. 10. 2011

usn. RMP ze dne 8. 3. 2012

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

nejsou.

10. Přílohy

- Příloha č. 1 - žádost p. Ing. arch. Svobody a spol. vč. plné moci a souhlasu s navrh. směnou dle ORP
- Příloha č. 2 - stanovisko TÚ MMP ze dne 13. 5. 2011 vč. výřezu urb.studie a aktual. stanoviska ze dne 31. 1. 2012
- Příloha č. 3 - usnesení RMO Plzeň 3 č. 428 ze dne 6. 9. 2011
- Příloha č. 4 - nepotvrzený geometrický plán-původní rozsah směny
- Příloha č. 5 - situace záboru
- Příloha č. 6 - zápis KNM RMP ze dne 21. 10. 2011
- Příloha č. 7 - fotodokumentace
- Příloha č. 8 - geometrický plán
- Příloha č. 9 - snímky z KM – ÚP, letecký snímek, mapa Plzně
- Příloha č.10 - modrá mapa se zákresem
- Příloha č.11- usn. RMP ze dne 8. 3. 2012