

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Opětovné projednání směny pozemků v k.ú. Plzeň v lokalitě Zelený trojúhelník Plzeň-jih mezi městem Plzní a společností CRANIUM FAUSTUM, s.r.o. Společnost požádala o snížení doplatku. Důvodem navrhované směny pozemků je skutečnost, že společnost chce na svých pozemcích zrealizovat svůj podnikatelský záměr, a to výstavbu komerčního zařízení a dále fakt, že na pozemku parc. 8460/2, k.ú. Plzeň v majetku společnosti, jsou uloženy bez existence věcného břemene dva vodovodní řady DN 600 v majetku města Plzně.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Od r. 2008 jedná Odbor nabývání majetku MMP o směně pozemku parc.č. 8460/2, k.ú. Plzeň, neboť v budoucnu bude jeho část zasažena stavbou komunikace mezi ulicemi Folmavská a dálničním přivaděčem. V té době byla vlastníkem pozemku společnost Cheirón a.s., nyní je předmětný pozemek ve vlastnictví společnosti CRANIUM FAUSTUM s.r.o., IČO 29013127, se sídlem v Plzni, Blatenská 1073/27a.

Vzhledem k tomu, že společnost CRANIUM FAUSTUM s.r.o. (dále jen společnost) chce na svých pozemcích zrealizovat svůj podnikatelský záměr, a to výstavbu komerčního zařízení, navrhla výše uvedenou skutečnost řešit směnou části předmětného pozemku parc.č. 8460/2 o celkové výměře 8264 m², orná půda, zapsaného na listu vlastnictví (dále jen LV) č. 26165 pro k.ú. Plzeň, a to i s ohledem k tomu, že v pozemku parc.č. 8460/2, k.ú. Plzeň leží bez existence věcných břemen 2 vodovodní řady DN 600 ve vlastnictví města Plzně, které svojí polohou zcela jasně dělí pozemek z hlediska jeho další zastavitelnosti (plocha břemene je cca 859 m²) a jen z tohoto důvodu potřebuje části městských pozemků na východní straně lokality.

Na základě výše uvedených skutečností bylo zažádáno o stanovisko TÚ, ORP MMP. Dříve vydaná stanoviska TÚ ORP MMP č.j. 158730/10 ze dne 11. 11. 2010 a č.j. 175450/10 ze dne 1. 3. 2011 byla k navrhované směně kladná za předpokladu uzavření pouze budoucí smlouvy směnné – viz příloha č. 2, rovněž tak MO Plzeň 3 usnesením Rady městského obvodu Plzeň 3 č.191 ze dne 5. 4. 2011 souhlasí s výše navrhovanou směnou, resp. uzavřením budoucí smlouvy směnné - viz příloha č. 3.

Následně byl společností upraven návrh směny, resp. zastavovací studie, která respektuje doporučení TÚ, resp. ORP MMP dle výše vydaných stanovisek.

Dne 5. 5. 2011 obdržel Odbor nabývání majetku (dále jen MAJ MMP) pod č.j. MMP/079713/11 vyjádření společnosti s tím, že uzavření smlouvy o smlouvě budoucí směnné je pro ni nepřijatelné, a to z níže uvedených důvodů. Společnost předpokládá zahájení výstavby na svých pozemcích nejdříve za 5 až 7 let. V souladu se stávajícím regulačním plánem a z něho vyplývajícího rozložení komunikací navrhuje provést směnu dle již projednaného návrhu v poměru 1:1 tak, aby se pozemky společnosti přizpůsobily tomuto záměru-umístění plánovaných komunikací. Smlouva o smlouvě budoucí je však nepřijatelná, neboť se jedná o vyrovnanou směnu, ze které nevyplývá žádný majetkový prospěch, nýbrž je provedena z dobré vůle nezdržovat rozvoj oblasti dalšími účastníky v souvislosti s budováním nutných sítí a komunikací - viz příloha č. 4.

Celá věc byla předložena Komisi RMP pro nakládání s majetkem dne 4. 8. 2011 variantně, a to v cenách administrativních, tj. s finančním vyrovnáním vycházející z předběžného ocenění dle tehdy platné oceňovací vyhlášky a v cenách obvyklých, tj. bez finančního

vyrovnání. KNM RMP doporučila RMP souhlasit s navrhovanou směnou pozemků v k.ú. Plzeň v cenách administrativních, tj. s finančním vyrovnáním ve výši cca 505 589,- Kč ze strany společnosti – viz příloha zápisu KNM RMP č. 5.

Na základě této skutečnosti nechal MAJ MMP zpracovat geometrický plán, ve kterém je vymezeno i věcné břemeno dvou vodovodních řadů. Na podkladě geometrického plánu č. zak. 9055-56/2011 ze dne 24. 4. 2012 se konkrétně jedná o směnu pozemků v tomto rozsahu:

- město Plzeň získá pozemky o celkové výměře 1850 m², a to nově vzniklý pozemek parc.č. 8460/25 o výměře 1326 m², orná půda a nově vzniklý pozemek parc.č. 8460/26 o výměře 524 m², orná půda, které byly odděleny dle geometrického plánu z pozemku parc.č. 8460/2 o celkové výměře 8264 m², orná půda zapsaný na LV č. 26165 pro k.ú. Plzeň
- společnost Cranium Faustum, s.r.o. získá pozemky o celkové výměře 1850 m², a to nově vzniklý pozemek parc.č. 8459/26 o výměře 205 m², orná půda, který byl oddělen z pozemku parc.č. 8459/1 o celkové výměře 10442 m², orná půda, nově vzniklý pozemek parc.č. 8461/14 o výměře 221 m², orná půda, který byl oddělen z pozemku parc.č. 8461/1 o celkové výměře 3657 m², orná půda, nově vzniklý pozemek parc.č. 8461/15 o výměře 152 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, který byl oddělen z pozemku parc.č. 8461/3 o celkové výměře 778 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, nově vzniklý pozemek parc.č. 8462/40 o výměře 510 m², orná půda, který byl oddělen z pozemku parc.č. 8462/19 o celkové výměře 2090 m², orná půda a pozemek parc.č. 8461/5 o výměře 762 m², orná půda, zapsané na LV č. 1 pro k.ú. Plzeň

Pozemky ve vlastnictví města Plzně parc.č. 8459/1, 8461/1,3, 8461/5, 8462/19, vše k.ú. Plzeň se dle Územního plánu města Plzně nacházejí v ploše smíšené území městské - návrh (SM).

Pozemek ve vlastnictví společnosti CRANIUM FAUSTUM s.r.o. parc.č. 8460/2, k.ú. Plzeň se dle Územního plánu města Plzně nachází z části v ploše dálnice - hlavní komunikační síť-návrh a z části v ploše specifické území - vysokoškolský areál – návrh (VŠ).

Odbor nabývání majetku nechal na podkladě geometrického plánu vyhotovit znalecký posudek č. 1058/2011 ze dne 30. 9. 2011 na ocenění předmětných pozemků, posudek vyhotovil znalec p. Titl. Následně byla zadána jeho aktualizace dle předběžného ocenění ke dni 4. 2. 2012 včetně ocenění hodnoty pozemku zatíženého vodovod. řady v majetku MP.

Ocenění majetku města Plzně dle ZP a aktual. ZP dle předběž. ocenění pro r. 2012

<i>Administrativní cena</i>				<i>Cena v místě a čase obvyklá (tržní)</i>	
p. č.	požadovaná výměra	Kč/m ²	celková cena cca	Kč/m ²	celková cena
8459/26	205	Dle ZP- 926,636 dle akt. ZP-989,162	189 960,52 202 778,20	2 200,-	451 000,-
8461/5	762	Dle ZP- 926,636 VB - 13 301,90 Dle akt. ZP-989,16 VB – 13 301,90	706 097,13 692 795,23 753 741,40 740 439,54	2 200,-	1 676 400,-
8461/15	152	Dle ZP - 926,636 Dle akt. ZP- 989,16	140 848,77 150 352,60	2 200,-	334 400,-

8462/40	510	Dle ZP - 926,636 Dle akt.ZP - 989,16	472 584,70 504 472,60	2 200,-	1 122 000,-
8461/14	221	Dle ZP - 926,636 Dle akt. ZP-989,16	204 786,70 218 604,80	2 200,-	486 200,-
Celkem		cena dle ZP (r.2011) cena dle aktual. ZP	1 700 980,- 1 816 647,70	cena obvyklá	4 070 000,-

Předběžné ocenění majetku společnosti CRANIUM FAUSTUM s.r.o

<i>Administrativní cena</i>				<i>Cena v místě a čase obvyklá (tržní)</i>	
p. č.	požadovaná výměra	Kč/m ²	celková cena	Kč/m ²	celková cena
8460/25	1326	Dle ZP- 617,59 dle akt. ZP- 711,671	818 924,34 943 675,80	2 200,-	2 917 200,-
8460/26	524	Dle ZP- 743,829 Dle akt. ZP-739,921	389 766,40 387 719,10	2 200,-	1 152 800,-
Celkem		cena dle ZP (r.2011) cena dle aktual. ZP	1 208 690,- 1 331 394,90	cena obvyklá	4 070 000,-

Předmětným geometrickým plánem bylo vymezeno i věcné břemeno, kterým bude zatížen pozemek parc.č. 8460/2, k.ú. Plzeň (plocha břemene je cca 859 m²). Cena odpovídající věcnému břemenu váznoucímu na části pozemku parc.č. 8460/2, k.ú. Plzeň činí dle ZP č. 1102/2012 ze dne 20. 2. 2012 vyhotoveného znalcem p. Titlem částku 425 205,- Kč. Cenový rozdíl v cenách administrativních činí po zaokrouhlení 485 253,- Kč (1 816 647,70 – 1 331 394,90). Po odečtení hodnoty věcného břemene činí doplatek ze strany společnosti částku 60 048,- Kč. Společnost souhlasí s projednáním směny pozemků v orgánech města Plzně, a to s doplatkem ve výši 60 048,- Kč ze strany společnosti. Důvodem je skutečnost, že jejich pozemek bude zatížen věcným břemenem, čímž se jeho hodnota snižuje a fakt, že souhlasí s jeho zřízením ve prospěch města.

Výše uvedený požadavek společnosti na snížení doplatku byl předmětem několika jednání na MAJ konaných dne 16. 3. 2012 – viz příloha č. 7 a jednání konaného dne 9. 2. 2012 za přítomnosti zástupců TÚ MMP, SVSMP a MAJ MMP, které bylo svoláno i z důvodu posouzení dalších požadavků společnosti (zřízení bezúplatného VB přístupu a příjezdu po městských pozemcích pro tuto komunikaci) – viz příloha č. 6.

O posouzení možnosti uzavřít již nyní konečnou směnu pozemků, ve které je zohledněna poloha plánovaných komunikací, bylo dle požadavku společnosti MAJ MMP požádáno o aktualizaci výše uvedených stanovisek TÚ, ORP MMP č.j. MMP/158730/10 a č.j. MMP/175450/10.

Stanoviska Technického úřadu, Odboru rozvoje a plánování MMP, jsou souhlasná, dle aktualizovaného stanoviska TÚ, resp. Odboru rozvoje a plánování ze dne 12. 7. 2011, je možné uzavřít konečnou smlouvu směnnou na výše uvedené pozemky, neboť komunikační koridory v dané lokalitě jsou stabilizovány. Toto stanovisko bylo potvrzeno aktual. stanoviskem ORP pod č.j. MMP/217428/11 ze dne 28. 3. 2012 – viz příloha č. 2.

MO Plzeň 3 svým usnesením Rady městského obvodu Plzeň 3 č.191 ze dne 5. 4. 2011 souhlasí s výše navrhovanou směnou, resp. uzavřením budoucí smlouvy.

Celým pozemkem parc.č. 8460/2, k.ú. Plzeň prochází dva vodovodní řady DN 600 v majetku města ve správě OSI MMP- viz příloha č. 9.

Materiál ve věci směny pozemků byl předložen k projednání KNM RMP dne 4. 8. 2011 variantně, a to ve variantě směny v cenách administrativních, tj. s doplatkem ve výši cca 505 589,- Kč a ve variantě směny v cenách smluvních, tj. bez doplatku. KNM RMP doporučila směnu v cenách administrativních, tj. s doplatkem ve výši cca 505 589,- Kč. *Poznámka: Po projednání směny v KNM RMP byl zadán geometrický plán na oddělení pozemků pro směnu dle zaměření skutečného stavu současně s vymezením VB existence dvou vodovodních řadů DN 600 a následně byl zadán i znalecký posudek na ocenění předmětných pozemků. Vzhledem k tomu, že bylo třeba provést aktualizaci znaleckého posudku dle oceňovací vyhlášky platné pro r. 2012, z tohoto důvodu se výše doplatku (485 253,- Kč) odlišuje od zápisu KNM RMP ze dne 4. 8. 2011, která vycházela z cen dle předběžného ocenění platných pro r. 2011 avšak bez zohlednění existence dvou vodovodních řadů DN 600 v majetku města Plzně uložených v pozemku parc.č. 8460/2, k.ú. Skvrňany (konečná výše doplatku činí 60 048,- Kč).*

Materiál v dané věci byl předložen opětovně k projednání KNM RMP dne 19. 4. 2012 variantně. KNM RMP dne 19. 4. 2012 doporučila RMP souhlasit s variantou B), tj. se směnou v cenách obvyklých, tj. bez doplatku, což je kompenzováno tím, že v rámci směnné smlouvy bude uzavřeno bezúplatné věcné břemeno ve prospěch města Plzně spočívající v právu umístění a provozování dvou vodovodních řadů DN 600 v majetku města Plzně, a dále společnost CRANIUM FAUSTUM s.r.o. převezme příslušnou daňovou povinnost, podá daňové přiznání a uhradí celou částku daně z převodu nemovitostí. Žadatel byl o výsledku KNM RMP ze dne 19. 4. 2012 informován a se směnou bez finančního vyrovnání a se zřízením bezúplatného VB ve prospěch města Plzně souhlasí, rovněž tak s uhrazením celé částky daně z převodu nemovitostí, která činí 122 100,- Kč.

Rada města Plzně usn. č. 808 ze dne 31. 5. 2012 souhlasí s danou majetkovou transakcí, tj. se směnou pozemků v cenách obvyklých, tj. bez doplatku a schvaluje zřízením bezúplatného VB na existenci 2 vodovodních řadů DN 600 ve prospěch města Plzně.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnout o realizaci směny částí pozemku parc.č. 8460/2, k.ú. Plzeň za části pozemků parc.č. 8459/1, 8461/1,3, 8462/19 a pozemku parc.č. 8461/5, vše k.ú. Plzeň mezi městem Plzní a společností CRANIUM FAUSTUM s.r.o. a zřízení bezúplatného věcného břemene na existenci 2 vodovodních řadů DN 600 ve prospěch města Plzně spočívající v právu umístění a provozování řadů umístěných na pozemku parc.č. 8460/2, k.ú. Plzeň.

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, s vyhotovením geometrického plánu a znaleckých posudků 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

stanoviska ORP MMP ze dne 11. 11. 2010 a 1. 3. 2011 a 12. 7. 2011 a 27. 3. 2012
usnesení RMO Plzeň 3 č. 191 ze dne 5. 4. 2011
zápis KNM RMP ze dne 4. 8. 2011
zápis KNM RMP ze dne 19. 4. 2012
usnesení RMP č. 808 ze dne 31. 5. 2012

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

K datu 10. 4. 2012 nejsou známy žádné závazky či pohledávky.

10. Přílohy

- Příloha č. 1 - žádost společnosti CRANIUM FAUSTUM s.r.o.
Příloha č. 2 - stanoviska TÚ MMP ze dne 11. 11. 2010 a 1. 3. 2011 a 12. 7. 2011 a ze dne 27. 3. 2012
Příloha č. 3 - usnesení RMO Plzeň 3 č. 191 ze dne 5. 4. 2011
Příloha č. 4 - vyjádření společnosti k uzavření SOSBS
Příloha č. 5 - zápis KNM RMP ze dne 4. 8. 2011
Příloha č. 6 - záznam z jednání ze dne 9. 2. 2012 za přítomnosti zástupců TÚ, SVSMP – projednání návrhů a požadavků společnosti na možnou kompenzaci výše doplatku
Příloha č. 7 - záznam z jednání ze dne 16. 3. 2012 - návrh společ. na snížení doplatku započtením ceny odpovídající VB
Příloha č. 8 - návrh zastavovací studie
Příloha č. 9 - KM-stav po směně
Příloha č. 10 - zápis KNM RMP ze dne 19. 4. 2012
Příloha č. 11 - fotodokumentace
Příloha č. 12 - KM-sítě
Příloha č. 13 - snímky z KM – ÚP, letecký snímek, mapa Plzně
Příloha č. 14 - geometrický plán
Příloha č. 15 - modrá mapa se zákresem
Příloha č. 16 - usnesení RMP č. 808 ze dne 31. 5. 2012