**Důvodová zpráva**

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření konečných smluvních vztahů v lokalitě ulice Pod Hájem, ul. Ve Svahu, k.ú. Červený Hrádek, investor – fyzické osoby, sdružení Archa.

1. Konstatování současného stavu a jeho analýza

MAJ uzavřel v roce 2000 s Pavlem Králem, který zastupoval fyzické osoby, vlastníky stavebních parcel určených pro rodinné domy, členy sdružení Archa, smlouvu o smlouvě budoucí darovací na darování TDI a s fyzickými osobami smlouvu o smlouvě budoucí kupní na odkoupení TDI dotčených pozemků do majetku města Plzně v souvislosti s výstavbou rodinných domů v ulici Ve Svahu (dříve Pod Hájem) k.ú. Červený Hrádek u Plzně, a to dle usnesení ZMP 277/2000 (viz příloha č. 1).

Spoluvlastníky a investory předávané TDI jsou fyzické osoby uvedené v návrhu usnesení bod II.2. – vlastníci jednotlivých rodinných domů (nebo stavebních parcel) v předmětné lokalitě, kteří se za účelem společné výstavby a financování TDI sdružili – sdružení Archa.

Vlastníci jednotlivých rodinných domů (stavebních parcel), tedy přímí investoři TDI v této ulici, požadují předání staveb TDI co nejdříve, neboť jako neziskové sdružení nemají finanční prostředky na údržbu a správu TDI. V tomto případě se nejednalo o developerský projekt, ale o individuální výstavbu TDI a rodinných domů.

V současné době jsou stavby TDI zkolaudovány vyjma vodovodního řadu, neboť nebyla splněna podmínka přeložení stávajícího městského vodovodního řadu DN 80 mimo pozemky ve vlastnictví fyzických osob p.č. 373/8 a 373/7 k.ú. Červený Hrádek u Plzně nebo zřízení věcného břemene. Tato podmínka byla dána do povolení ke zřízení vodohospodářského díla č.j. stav/1069/2001 (nikoliv tedy již do územního rozhodnutí) na předmět smlouvy budoucí darovací - vodovodní řad DN 90 budovaný fyzickými osobami, a to jako podmínka pro vydání vodohospodářské kolaudace na vodovodní řad DN 90. Přeložka městského vodovodního řadu DN 80 nebude realizována ani financována z rozpočtu OSI MMP. Vlastníci pozemků p.č. 373/8 a 373/7 k.ú. Červený Hrádek u Plzně jednají o možnosti provedení přeložky. Investoři TDI předpokládají po kolaudaci vodovodního řadu DN 90 jeho předání městu Plzni.

Pro předávané stavby byla vydána kolaudační rozhodnutí:

* č.j. MMP/147622/11 ze dne 16. 8. 2011 (nabytí právní moci dne 21. 9. 2011) - pro stavbu D1 - komunikace a TÚ včetně odvodnění a sadových úprav
* č.j. MMP/028934/11 ze dne 15. 2. 2011 (právní moci nabylo 19. 3. 2011) pro stavbu D4 veřejného osvětlení
* č.j. MMP/108902/11 ze dne 16. 6. 2011 (právní moci nabylo dne 22. 7. 2011) pro stavbu kanalizační stoka DN 300, materiál kamenina.

Pro stavbu vodovodního řadu DN 90 bylo dne 16. 6. 2011 vydáno povolení k předčasnému užívání s termínem do 31. 5. 2013, z důvodu neprovedení přeložky vodovodního řadu DN 80 v majetku města mimo pozemky p.č. 373/8 a 373/7 k.ú. Červený Hrádek u Plzně.

Dle doloženého souhlasného stanoviska ORP MMP a OSI MMP (viz příloha č. 2) je přebíraná TDI bez vad a nedodělků.

Do majetku města Plzně bude tedy převzata komunikace včetně odvodnění, veřejné osvětlení a sadové úpravy, kanalizační stoka, a to včetně pozemků a v rozsahu dle návrhu usnesení.

V současné době tedy není možno do majetku města Plzně převzít vodovodní řad, protože není zkolaudován. Jelikož zůstane ve vlastnictví fyzických osob, bude pro ně zřízeno věcné břemeno uložení vodovodního řadu DN 90 včetně ochranného pásma. Město Plzeň bude povinné.

Dle nových pravidel pro přebírání TDI a požadavku investorů budou stavby TDI odkoupeny za 1% z pořizovacích nákladů na předávanou TDI, max. 1 000 000,- Kč. Pozemky budou vykoupeny za smluvní kupní cenu 40,- Kč/m2 s tím, že město Plzeň uhradí daň z převodu nemovitostí.

Pořizovací náklady na předávanou TDI (mimo vodovodního řadu) činí celkem 2 534 668,- Kč, kupní cena tedy bude stanovena jako 1% z pořizovacích nákladů, tj. celkem 25 347,- Kč. Pořizovací náklady na vodovodní řad DN 90 činí 400 000,- Kč kupní cena tedy v budoucnu bude činit 4 000,- Kč.

Pro majetkoprávní vypořádání lokality bude nejvhodnější uzavřít dohodu o zrušení smlouvy o smlouvě budoucí darovací č. 2011/003844 a nově uzavřít smlouvy v rozsahu dle návrhu usnesení, tj. kupní smlouvu na TDI, smlouvu o smlouvě budoucí na odkoupení vodovodního řadu DN 90, smlouvu o zřízení věcného břemene uložení vodovodního řadu DN 90 (město povinné), smlouvu o zřízení věcného břemene uložení kanalizace v pozemku p.č. 373/10 k.ú. Červený Hrádek u Plzně (město oprávněné), smlouvu o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene uložení vodovodního řadu DN 90 v pozemku p.č. 373/10 k.ú. Červený Hrádek u Plzně (město oprávněné) a kupní smlouvu na pozemky dotčené TDI. Pozemek p.č. 373/10 k.ú. Červený Hrádek u Plzně nebude vykoupen do majetku města Plzně, neboť se na něm nenachází komunikace, veřejné osvětlení ani sadové úpravy.

Věcná břemena potřebná pro zajištění provozu VHI byla schválena usnesením RMP č. 803 ze dne 31. 5. 2012.

K získávaným pozemkům p.č. 373/35 a 761/4 k.ú. Červený Hrádek u Plzně se vztahuje věcné břemeno chůze a jízdy ve prospěch pozemků p.č. 379/7, 379/8, 373/21, 373/22 a 373/1 a stavbu Červený Hrádek č.p. 187 k.ú. Červený Hrádek u Plzně a k pozemku p.č. 373/38 k.ú. Červený Hrádek u Plzně věcné břemeno ve uložení zařízení distribuční soustavy ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s. Získávané pozemky jsou povinné. S odkoupením pozemků tedy přejde toto zatížení na město Plzeň. Po vkladu kupních smluv bude započato jednání o uzavření dohody o zrušení věcných břemen s vlastníky oprávněných pozemků. K získávanému pozemku p.č. 379/16 k.ú. Červený Hrádek u Plzně se vztahuje věcné břemeno užívání pro fyzickou osobu. Toto věcné břemeno bude zrušeno před uzavřením kupní smlouvy na pozemek p.č. 379/16 k.ú. Červený Hrádek u Plzně na jeho odkoupení do majetku města Plzně.

1. Předpokládaný cílový stav

Uzavřít smluvní vztahy v předmětné lokalitě v rozsahu dle návrhu usnesení.

1. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

1. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

1. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Město Plzeň uhradí za pozemky kupní cenu v celkové výši 62 720,- Kč, která bude hrazena z rozpočtu odboru nabývání majetku.

Kupní cena za odkoupení TDI bude činit celkem 25 347,- Kč a bude hrazena z rozpočtu odboru nabývání majetku.

Dále náklady spojené s vyhotovením geometrických plánů pro zřízení věcných břemen a vklady do katastru nemovitostí.

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

Usnesení ZMP č. 277 ze dne 5. 10. 2000, zápis z jednání KNM dne 19. 4. 2012, usnesení RMP č. 803 ze dne 31. 5. 2012.

1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U investorů a vlastníků pozemků nejsou evidovány žádné pohledávky po lhůtě splatnosti.

1. Přílohy

příloha č. 1 – usnesení ZMP

příloha č. 2 – stanovisko ORP a OSI MMP

příloha č. 3 – žádosti investorů

příloha č. 4 – rozsah věcného břemene vodovod – město povinný

příloha č. 5 - GP 810-119/2012 – VB vodovod a kanalizace

příloha č. 6 – rozsah budoucího věcného břemene vodovod – město oprávněný

příloha č. 7 – rozsah věcného břemene kanalizace – město oprávněný

příloha č. 8 – zápis z jednání KNM

příloha č. 9 – letecký snímek

příloha č. 10 – územní plán

příloha č. 11 - plán města

příloha č. 12 – modrá mapa s vyznačením výkupu

příloha č. 13 – usnesení RMP č. 803/2012.