

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemku parc. č. 11774/10, k. ú. Plzeň, z důvodu majetkoprávního narovnání.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dne 16. 12. 2011 požádala, na základě výzvy SVS MP ze dne 7. 10. 2011, paní Zuzana Chemayelová, r. č. 566008/XXXX, bytem Na Švihance 1501/2, Praha, o prodej pozemku parc. č. 11774/10 o výměře 3 m², k. ú. Plzeň, a to z důvodu majetkoprávního narovnání.

Žadatelka je vlastníkem stavby bez čp/če, jiná stavba, na pozemku parc. č. 11774/5, k. ú. Plzeň, která zasahuje do předmětného pozemku.

Dne 14. 5. 1985 bylo vydáno na předmětnou stavbu dodatečné stavební povolení, které nabylo právní moci dne 6. 6. 1985. Kolaudační rozhodnutí k předmětné stavbě nebylo dohledáno. Předmětná stavba, a to včetně zahradních místností, teras, ochozů, WC a ohradní zdi na pozemcích parc. č. 11774/2, parc. č. 11774/3, parc. č. 11774/4, parc. č. 11774/5, k. ú. Plzeň, náleží k domu č. p. 100, který je také ve vlastnictví žadatelky. Tento objekt je chráněným objektem v seznamu kulturních památek a byl zkolaudován dne 4. 4. 1985.

Odbor rozvoje a plánování MMP (dále jen ORP MMP) ve svém stanovisku ze dne 25. 1. 2012 souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 11774/10, o výměře 3 m², k. ú. Plzeň. Předmětný pozemek je zastavěn stavbou ve vlastnictví žadatelky a je využíván bez řádného právního vztahu. ORP MMP požaduje úhradu za dosavadní užívání pozemku.

Městský obvod Plzeň 1 usnesením RMO č. 108 ze dne 17. 4. 2012 souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 11774/10, o výměře 3 m², k. ú. Plzeň, žadatelce paní Zuzaně Chemayelové, bytem Na Švihance 1501/2, Praha, za podmínky úhrady bezdůvodného obohacení za užívání pozemku po dobu, která není promlčená, ve výši ušlého nájemného, tj. 35,- Kč/m²/rok.

Jedná se o pozemek parc. č. 11774/10, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 3 m², k. ú. Plzeň. Dle územního plánu se jedná o území s využitím pro bydlení čisté. Předmětný pozemek se nachází v ulici Pod Všemi svatými (jedná se o objekt bývalého Špejcharu).

Dle ocenění pozemku parc. č. 11774/10, o výměře 3 m², k. ú. Plzeň, pro rok 2012 činí:

- obvyklá (tržní) cena celkem 3 795,- Kč (tj. 1 265,- Kč/m²),
- administrativní cena celkem 11 050,- Kč (tj. cca 3 682,88 Kč/m²).

Vzhledem k tomu, že se jedná o výměru 3 m², která je zastavěna objektem jiného vlastníka, je dle znalce v tomto případě administrativní cena nepřiměřená. Vychází ze skutečnosti, že dle oceňovacího předpisu je nutné stanovit u stavebních pozemků v oblasti 1 – k. ú. Plzeň, vždy přírážku 100%. V tomto případě se však nejedná o výhodný stavební pozemek s možností jeho komerčního využití. Z tohoto důvodu nebyla zohledněna ani přírážka za možnost napojení na plynovod, neboť by se jednalo o neopodstatněnou přírážku.

Pozemková parcela parc. č. 11774/10, k. ú. Plzeň, přešla do majetku města na základě ustanovení § 1 zákona č. 172/1991 Sb.

Obdobné prodeje nebyly v této oblasti (v letech 2005 - 2012) realizovány.

Na jednání KNM RMP dne 16. 8. 2012 byly předloženy tyto varianty:

souhlasit s prodejem pozemku parc. č. 11774/10, k. ú. Plzeň, paní Zuzaně Chemayelové, za kupní cenu:

Varianta A) 3 795,- Kč, tj. 1 265,- Kč/m² (cena obvyklá)

Varianta B) 11 050,- Kč, tj. cca 3 683,- Kč/m² (cena administrativní)

Varianta C) 11 385,- Kč, tj. 3 795,- Kč/m² (trojnásobek ceny obvyklé za překročení stavební čáry na pozemek v majetku města)

za podmínky úhrady bezdůvodného obohacení za dosavadní užívání pozemku za dobu, která není promlčená, ve výši ušlého nájemného, tj. 35,- Kč/m²/rok.

Pozn.: Standardně je v případě překročení stavební čáry na pozemek v majetku města navrhována cena ve výši trojnásobku ceny administrativní. Vzhledem k vyjádření znalce, že v tomto případě je cena administrativní nadsazená, je navržen trojnásobek ceny obvyklé. Zároveň upozorňujeme na skutečnost, že stáří stavby, kterou je předmětný pozemek zastavěn, je cca 30 let.

Pokud žadatelka nebude akceptovat kupní cenu a podmínky prodeje, bude další užívání pozemku řešeno nájemní smlouvou, tzn. žádost bude postoupena k přímému vyřízení SVS MP.

KNM RMP na svém zasedání dne 16. 8. 2012 doporučila RMP souhlasit s prodejem pozemku parc. č. 11774/10 o výměře 3 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Plzeň, paní Zuzaně Chemayelové, r. č. 566008/XXXX, bytem Na Švihance 1501/2, Praha, za kupní cenu celkem 3 795,- Kč, tj. 1 265,- Kč/m², za podmínky úhrady bezdůvodného obohacení za dosavadní užívání pozemku za dobu, která není promlčená, ve výši ušlého nájemného, tj. 35,- Kč/m²/rok.

Dne 23. 8. 2012 RMP usnesením č. 1182 souhlasila s prodejem pozemku parc. č. 11774/10, k. ú. Plzeň, paní Zuzaně Chemayelové, r. č. 566008/XXXX, bytem Na Švihance 1501/2, Praha, za kupní cenu celkem 3 795,- Kč, tj. 1 265,- Kč/m², za podmínky úhrady bezdůvodného obohacení za dosavadní užívání pozemku za dobu, která není promlčená, ve výši ušlého nájemného, tj. 35,- Kč/m²/rok. Kupní cena a bezdůvodné obohacení budou uhrazeny před podpisem kupní smlouvy.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemku parc. č. 11774/10, 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

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Termín: 31. 12. 2013

Zodpovídá: Ing. Hana Kuglerová, pověřená vedením PROP MMP

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

Usnesení RMO Plzeň 1 č. 108 ze dne 17. 4. 2012, usnesení RMP č. 1182 ze dne 23. 8. 2012.

9. Závazky či pohledávky vůči městu

Nejsou.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - žádost

Příloha č. 2 - stanovisko ORP MMP

Příloha č. 3 - usnesení RMO Plzeň 1 č. 108/12

Příloha č. 4 - zápis z KNM

Příloha č. 5 - foto

Příloha č. 6 - územní plán

Příloha č. 7 - letecký snímek

Příloha č. 8 - orientační mapa

Příloha č. 9 - mapa modrá se zákresem

Příloha č. 10 - usnesení RMP č. 1182 ze dne 23. 8. 2012

Přílohy u předkladatele - předběžné ocenění, technická zpráva, dodatečné stavební povolení, list vlastnictví.

Zpracovala: Bc. Zuzana Kalounerová, PROP MMP.

Konzultováno s: pí Krieglsteinovou, SVS MP.

Kopie z internetu