

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej části pozemků parc.č. 265/1 a parc.č. 1813/1 oba k.ú. Bručná manželům Ing. Miroslavu a Mgr. Marcele Brabcovým, oba bytem Plzeň – Zadní cesta 22, 326 00 Plzeň z důvodu majetkoprávního narovnání – sjednocení užívacího a vlastnického vztahu a zřízení věcného břemene.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Pan Ing. Miroslav Brabec a paní Mgr. Marcela Brabcová, oba bytem Plzeň - Zadní cesta 22, (dále jen žadatelé), požádali (příloha č. 1) statutární město Plzeň o prodej části pozemku parc.č. 265/1 k.ú. Bručná, o celkové výměře 10231 m², ostatní plocha – zeleň, která sousedí s pozemkem v jejich vlastnictví parc.č. 500/1 k.ú. Bučná a to téměř v celé jeho délce, tj. cca 80 m.

Žadatelé jsou vlastníci pozemku parc.č. 500/4, zastavěného RD, parc.č. 500/1 a parc.č. 1813/2 vše k.ú. Bručná, když část pozemku parc.č. 1813/2 k.ú. Bručná je zatížena věcným břemenem zřízeného ve prospěch oprávněného – statutárního města Plzeň, povinnými jsou manž. Brabcovi (zapsáno v části „C“ LV č. 1068 pro k.ú. Bručná). Toto věcné břemeno spočívá v právu zřizování a provozování kanalizačního sběrače DN 1800 vč. šachty. Věcné břemeno je zřízeno na dobu neurčitou a bezúplatně.

Žadatelé nabyli do svého vlastnictví kupní smlouvou pozemky, původní oplocení a nepoužitelnou rozestavěnou stavbu RD, zároveň na ně přešla práva a povinnosti ze stavebního povolení pro původního vlastníka. Ve své žádosti uvádí, že původní oplocení odstranili a nové pak postavili zhruba na stejném místě. Poté vybudovali bazén, který je dnes veden jako rozestavěná stavba.

V nedávné době zjistili, že rohová část bazénu a nově vybudované oplocení vč. stávající výsadby zeleně zasahuje do pozemku města tj. pozemku parc.č. 265/1 k.ú. Bručná. Současně uvádí, že se jedná o pozemek svažitého charakteru.

Bazén byl postaven bez vyměření tak, aby to co nejlépe vyhovovalo situaci vůči domu. Oproti stavebnímu povolení byl bazén o něco posunut, ale ne se záměrem se obohatit na úkor města, neboť stál na pozemku, který byl původně oplocen, a žadatelé tedy jej považovali za vlastní. Po dokončení terénních úprav a zahrady obnovili oplocení v původním rozsahu a na přibližně původním místě.

Stavební povolení na stavbu samostatně stojícího RD bylo vydáno ObvNV Plzeň 2, dne 23. 4. 1987 ve prospěch původního vlastníka, následně bylo vydáno Rozhodnutí ÚMO Plzeň 2 – Slovany, odbor výstavby a dopravy, dne 19. 7. 2005, pod čj. 918/2005- ÚMO2/Výst-Kas ve věci změny nedokončené stavby - parc.č. 500/1, parc.č. 1813, parc.č. 1813/2 vše k.ú. Bručná, ve kterém se povoluje nový zahradní bazén, stavba nového oplocení pozemku, vytvoření nových přípojek vody, kanalizace, plynu a elektřiny, změny v dispozičním uspořádání vnitřních prostor, stavba skladu zahradního nářadí, atd.

Kolaudační rozhodnutí vydané pod sp. Zn. VaD/3793/06/Kaka - ÚMO Plzeň 2 – Slovany, odbor výstavby a dopravy, dne 19. 12. 2006 řešilo kolaudaci změn stavby mimo kolaudace bazénu se skladem, když tyto budou kolaudovány samostatně.

Za neoprávněné terénní úpravy a oplocení na pozemku parc.č. 265/1 k.ú. Bručná, neoprávněnou změnu stavby před dokončením, částečné umístění stavby bazénu na pozemku parc.č. 265/1 k.ú. Bručná a užívání stavby bazénu bez kolaudačního rozhodnutí od 06/2009 do 20. 5. 2010 byla rozhodnutím ÚMO Plzeň 2 – Slovany, odborem výstavby, majetku a dopravy, Rozhodnutím sp. Zn. ÚMO2/11039/10 uložena pokuta ve výši 40 000,- Kč (slovy:čtyřicettisíckorun) a úhrada nákladů řízení ve výši 1000,- Kč (slovy:jedentisíckorun) viz (příloha č. 5). Vzhledem ke skutečnosti, že přesah do pozemků města Plzně (přesah bazénu cca 9 m²) byl již uvedeným rozhodnutím sankciován, není navrhována varianta kupní ceny ve výši 3x ZP ceny administrativní v Kč/m².

Pozemek parc.č. 1813/1 k.ú. Bručná je zatížen věcným břemenem zřízení a provozování veřejné telekomunikační sítě v rozsahu dle GP ve prospěch Telefonica Czech Republic, a.s. Do předmětu prodeje však nezasahuje.

Prodávané pozemky se nacházejí v městském obvodu Plzeň 2 – Slovany, části Bručná, dle územního plánu jsou nově vzniklé pozemky součástí plochy určené pro bydlení čisté.

Nabývací tituly:

Pozemek parc.č. 265/1 k.ú. Bručná o výměře 10231 m², ostatní plocha – zeleň, město Plzeň nabylo podle ust. § 2 odst. 1 písm. a) zákona ČNR č. 172/91 Sb. a pozemek parc.č. 1813/1 k.ú. Bručná o výměře 4347 m² ostatní plocha – ostatní komunikace, město Plzeň nabylo podle ust. § 5 odst. 1 písm. b) zákona ČNR č. 172/1991 Sb., následně byla výměra tohoto pozemku upřesněna digitalizací a geom. plánem, čímž vznikla výměra 4347m².

Stanoviska:

Stanovisko OŽP MMP, sp. Zn. MMP/51218/10-Ks (příloha č. 4) :

uvádí, že pozemek parc.č. 265/1 k.ú. Bručná mění na základě rozhodnutí z kultury - pozemek určený k plnění funkcí lesa na ostatní plochu – zeleň. Důvodem změny bylo jeho současné využití – součást zahrad přilehlých rodinných domů. Z hlediska ochrany přírody a krajiny souhlasí s prodejem části pozemku p.č. 265/1 k.ú. Bručná. Zbylá část pozemku, na které se nachází vzrostlé dřeviny, zůstává chráněna dle z.č. 114/1992 Sb. o ochraně přírody a krajiny a její odprodej do soukromého vlastnictví nedoporučuje.

Komise RMO Plzeň 2 – Slovany pro nakládání s majetkem pod usnesením č. 15/12 ze dne 8. 2. 2012 (příloha č. 3) souhlasila s prodejem části pozemku parc.č. 265/1 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 447 m² z celkové výměry 10231 m² a části pozemku parc.č. 1813/1 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o výměře 7 m² (dle GP parc.č. 1813/3) z celkové výměry 4347 m² v k.ú. Bručná zapsaného na LV 1 ve vlastnictví města Plzně pro manžele Brabcovi bytem v Plzni, Zadní cesta 22, v souladu se stanovisky ORP MMP. Požadují bezdůvodné obohacení.

Vzhledem k obsáhlosti projednávané problematiky bylo vydáno několik stanovisek ORP MMP (příloha č. 2).

Stanovisko zn: MMP/49911/10 ze dne 25. 10. 2010: část pozemku p.č. 265/1 k.ú. Bručná je zaplocena k pozemku p.č. 500/1 k.ú. Bručná, který je ve vlastnictví žadatelů. Pozemek je užíván bez řádného právního vztahu. Pozemek p.č. 265/1 k.ú. Bručná je klasifikován jako významný krajinný prvek – Les pod Čechurovem. Požadovali si vyžádat stanovisko Odboru životního prostředí MMP. (*Viz shora uvedeno stanovisko OŽP MMP s prodejem nově vzniklého pozemku souhlasí.*)

Souhlasí s případným prodejem části oploceného pozemku za podmínek SVSMP:

- požadují rozhodnout o vydání úhrady za dosavadní užívání pozemku
- pro zajištění údržby pozemku ostatní krajinné zeleně p.č. 265/1 k.ú. Bručná požadují zajistit přístup uvolněním pozemku (odplocením) na pozemek v souvislosti s prováděním údržby městského majetku v rozsahu min. 3,5 m od okraje svahu s možností vjezdu a výjezdu mechanizace (traktor, vyvážecí souprava) na pozemek p.č. 1813/1 k.ú. Bručná. V případě prodeje pozemku až na hranu svahu (současně zaplocený pozemek), požadují uzavřít smlouvu o věcném břemeni přístupu na tento pozemek (viz zákres) pro zajištění nezbytných prací na správě městského majetku (odstraňování havarijních stavů: hmyzí, větrné, sněhové kalamity, sesuvy půdy.) Souhlasí s prodejem části pozemku p.č. 1813/1 k.ú. Bručná o výměře 7 m².

Stanovisko zn: MMP/49911a/10 ze dne 20. 9. 2011 (příloha č. 2): na základě jednání souhlasí s posunutím trasy věcného břemene ve vzdálenosti 3 m od oplocení pozemku. Šíře věcného břemene zůstává 3,5m.

Ostatní podmínky uvedené ve stanovisku MMP/49911/10 se nemění a zůstávají v platnosti.

Stanovisko zn: MMP/49911/10 ze dne 3. 10. 2011 bylo doplněno (příloha č. 2): na základě jednání se SVSMP souhlasí s trasou věcného břemene v šíři 3,5m a změny výjezdu a manipulační plochy pro otáčení lehké techniky pro údržbu městských pozemků. Výjezd v šířce 4m. ostatní podmínky uvedené ve stanovisku MMP/49911/10 se nemění a zůstávají v platnosti.

Na základě stanoviska ORP MMP byl vyhotoven geometrický plán č. pl. 1356-82/2011 na rozdělení pozemků parc.č. 265/1, parc.č. 1813/1 oba k.ú. Bručná (příloha č. 10) a dále na vyznačení věcného břemene. Geometrický plán byl potvrzen Odborem stavebně - správním MMP vyjádřením ze dne 9. 3. 2012, pod č. j. MMP/056309/12.

Z pozemku parc.č. 265/1 k.ú. Bručná vznikl nově označený pozemek parc.č. 265/4 o výměře 447 m² ostatní plocha – zeleň a z pozemku parc.č. 1813/1 vznikl nově označený pozemek parc.č. 1813/3 o výměře 6 m² ostatní plocha – jiná plocha, vše k.ú. Bručná.

Dále je tímto geometrickým plánem vyznačen rozsah věcného břemene, a to tak, že jsou zatíženy pozemky manž. Brabcových (parc.č. 500/1, parc.č. 1813/2 oba k.ú. Bručná) a i pozemek města Plzně parc.č. 265/4 k.ú. Bručná, který je předmětem převodu.

Se zřízením věcného břemene na části pozemku parc.č. 500/1 a parc.č. 1813/2 oba k.ú. Bručná ve vlastnictví žadatelů, manželé Brabcovi souhlasí za podmínky, že případné vzniklé škody na pozemku parc.č. 265/4 k.ú. Bručná (nově převáděný pozemek) či v jeho okolí způsobené v souvislosti s výkonem práv oprávněného z věcného břemene půjdou k jeho tíži.

Věcné břemeno:

Smlouva o zřízení věcného břemene bude uzavřena mezi městem Plzní jako strany oprávněné z věcného břemene a manželi Ing. Miroslavem Brabcem, r.č. 730327/XXXX a Mgr. Marcelou Brabcovou, r.č. 755624/XXXX, oba bytem Zadní cesta 22, Plzeň, PSC 326 00, jako strany povinné z věcného břemene. Jde o věcné břemeno spočívající v právu příjezdu, výjezdu, otáčení lehké techniky a přístupu za účelem údržby a nezbytných prací městských pozemků (odstraňování havarijních stavů, hmyzí, , větrné nebo sněhové kalamity, sesuvy půdy) přes povinný pozemek parc. č. 1813/2, parc.č. 500/1 oba k.ú. Bručná, a přes nově vzniklý povinný pozemek parc. č. 265/4, k.ú. Bručná, který kupní smlouvou získají manželé Ing. Miroslav a Mgr. Marcela Brabcovi do společného jmění manželů, zřízované ve prospěch oprávněného pozemku parc. č. 265/1, parc.č. 508/1, parc.č. 507 vše k.ú. Bručná, ve vlastnictví statutárního města Plzně. Věcné břemeno bude zřízeno bezúplatně na dobu neurčitou a v rozsahu dle GP č. pl. 1356-82/2011, potvrzený Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, katastrální pracoviště Plzeň – město dne 12. 12. 2011.

Náklady spojené s běžným udržováním pozemků nese vždy vlastník pozemku. Eventuální náhrada škody, která by vznikla při naplňování práv a povinností vyplývajících z věcného břemene, bude řešena podle předpisů platných v době vzniku škody. Věcné břemeno bude nabývat účinnosti vkladem do katastru nemovitostí.

Bezdůvodné obohacení: 15,- Kč/m²/rok – za dobu která není promlčená do doby prodeje.

Znaleckým posudkem o ceně nemovitostí parc.č. 265/4, parc.č. 1813/3 oba k.ú. Bručná s ohledem na hodnotu věcného břemene, bez příslušenství (tj. trvalé porosty, oplocení, venkovní úpravy – zhodnotili manželé Brabcovi), vyhotoveným soudním znalcem p. Titlem, pod č. 1120/2012, dne 14. 4. 2012 je:

Administrativní cena: 297 870,- Kč

Cena obvyklá: 472 000,- Kč

Materiál v této věci byl předložen na jednání komise RMP pro nakládání s majetkem dne 7.6.2012, která doporučila prodej nově vzniklých pozemků parc.č. 265/4 a parc.č. 1813/3 oba k.ú. Bručná za cenu ve výši 472 000,- Kč, za podmínky úhrady bezdůvodného obohacení ve výši 15,- Kč/m²/rok – za dobu která není promlčená do doby prodeje a dále za podmínky zřízení bezúplatného věcného břemene (příloha č. 6). Dále byl materiál předložen na jednání RMP dne 23. 8. 2012 (příloha č. .

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej části pozemku parc.č. 265/1 a parc.č. 1813/1 oba k.ú. Bručná manželům Ing. Miroslavu a Mgr. Marcela Brabcovým, oba bytem Plzeň – Zadní cesta 22, 326 00 Plzeň z důvodu majetkoprávního narovnání – sjednocení užívacího a vlastnického vztahu a zřízení věcného břemene jako práva věcného.

4. Navrhované varianty řešení

ZMP schvaluje:

prodej nově vzniklých pozemků:

- parc.č. 265/4 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 447 m² geometricky odděleného z pozemku parc.č. 265/1 o celkové výměře 10231 m²

- parc.č. 1813/3 (ostatní plocha, jiná plocha) o výměře 6 m² geometricky odděleného z pozemku parc.č. 1813/1 o celkové výměře 4347 m², oba k.ú. Bručná,

manželům Ing. Miroslavu Brabcovi, r.č. 730327/XXXX a paní Mgr. Marcele Brabcové, r.č. 755624/XXXX, oba bytem Zadní cesta 22, Plzeň, PSČ 326 00, do společného jmění manželů (SJM), za celkovou kupní cenu ve výši ceny obvyklé tj. 472 000,- Kč, splatnou před podpisem kupní smlouvy.

Podmínkou prodeje je:

- úhrada bezdůvodného obohacení ve výši 15,- Kč/m²/rok – za dobu která není promlčená do doby prodeje
- zřízení věcného břemene – uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene s manželi Ing. Miroslavem Brabcem, r.č. 730327/XXXX a Mgr. Marcelou Brabcovou, r.č. 755624/XXXX, jakožto povinnými z věcného břemene. Jde o zřízení věcného břemene práva příjezdu, výjezdu, otáčení lehké techniky a přístupu za účelem údržby a nezbytných prací městských pozemků (odstraňování havarijních stavů, hmyzí, větrné nebo sněhové kalamity, sesuvy půdy) přes pozemky parc. č. 1813/2, parc.č. 500/1 oba k.ú. Bručná (SJM manž. Brabcových), a přes nově vzniklý pozemek parc. č. 265/4, k.ú. Bručná, který kupní smlouvou získají manželé Ing. Miroslav a Mgr. Marcela Brabcovi do společného jmění manželů (SJM). Toto věcné břemeno je zřizováno in rem ve prospěch pozemků parc. č. 265/1, parc.č. 507, parc.č. 508/1 vše k.ú. Bručná. Věcné břemeno bude zřízeno bezúplatně a na dobu neurčitou, v rozsahu dle GP č. pl. 1356-82/2011.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

S řešením nejsou spojené žádné finanční nároky.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Zrealizovat přijaté usnesení ZMP ve věci prodeje nově vzniklých pozemků za daných podmínek.

Termín: 31.12.2013

Z: Ing. Kuglerová

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

Usnesení KNM MO P2 – Slovany č. 15/12 ze dne 8. 2. 2012, usnesení č. 1168 RMP ze dne 23.8.2012.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Tato informace je k dispozici u osoby, která se účastní jednání ZMP.

10. Přílohy

1. Žádost manželů Brabcových o prodej předmětných pozemků.
2. Stanovisko ORP MMP č. j. MMP/49911/11/10, vč. všech jeho doplnění
3. Zápis Komise MO P2 - Slovany č. 15/12 – doporučení prodeje
4. Stanovisko OŽP MMP ze dne 6. 5. 2010 ve věci změny kultury
5. Rozhodnutí ÚMO P2 - Slovany, odbor výstavby, majetku a dopravy Zn. ÚMO2/11039/10 – sankce za neoprávněné užívání
6. Zápis z KNM RMP ze dne 7. 6. 2012
7. Foto
8. Územní plán + KM
9. Letecký snímek
10. Orientační turistická mapa
11. Geometrický plán
12. Modrá mapa se zákresem
13. Usnesení č. 1168 RMP ze dne 23. 8. 2012

Přílohy, které nejsou součástí podkladových materiálů, jsou k nahlédnutí u osoby, která se účastní jednání ZMP:

- stavební povolení, rozhodnutí o změně nedokončené stavby, kolaudační rozhodnutí, znalecký posudek č. 1120/2012, výpis z KN.

Zpracovala: Ing. Kobernová, PROP MMP

R. Kriegelsteinová, SVSMP (určení výše BO)