

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o nakládání s částí pozemku p.č. 437/2, orná půda, zemědělský půdní fond, o výměře cca 46 m² z celkových 1995 m², v k.ú. Bušovice.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Manželé Milan (r.č. 630610/XXXX) a Eva (r.č. 645322/XXXX) Koželuhovi, oba trvale bytem Bušovice 159, požádali (příloha č. 1) o prodej části pozemku p.č. 437/2, orná půda, zemědělský půdní fond, o výměře cca 46 m² z celkových 1995 m², v k.ú. Bušovice. Ve své žádosti uvádějí, že o prodej části tohoto pozemku žádají z důvodu zajištění dostupnosti na pozemek p.č. 437/1 v k.ú. Bušovice, který mají ve společném jmění manželů.

Pozemek p.č. 437/2 v k.ú. Bušovice se nachází na JV okraji obce Bušovice.

Obec Bušovice nemá v současné době platný územní plán, existuje pouze urbanistická studie, což je územně plánovací podklad.

O prodej pozemku p.č. 437/2 v k.ú. Bušovice v celé jeho výměře žadatelé požádali již v r. 2011, pozemek chtěli koupit pro dceru za účelem výstavby rodinného domu (příloha č. 2).

Odbor rozvoje a plánování MMP (dále jen ORP MMP) ve svém stanovisku ze dne 27. 6. 2011 (příloha č. 3) k tehdejší žádosti nesouhlasil s prodejem pozemku p.č. 437/2 v k.ú. Bušovice a uvedl, že na základě jednání mezi žadateli a SVS MP, úseku lesů, bylo dohodnuto, že místo prodeje pozemku bude řešena směna městského pozemku p.č. 437/2 v k.ú. Bušovice za pozemek p.č. 794 v tomtéž k.ú. ve vlastnictví žadatelů, který je strategicky důležitý pro přístup z veřejné komunikace do lesního komplexu ve vlastnictví města Plzně. Získaný majetek doporučili svěřit do správy SVS MP a uvedli, že manželé Koželuhovi zažádají o směnu pozemků na MAJ MMP.

Obec Bušovice neměla námitek k prodeji tohoto pozemku žadatelům (příloha č. 4).

MAJ MMP předložil materiál vztahující se ke směně výše uvedených pozemků k projednání KNM RMP dne 8. 9. 2011. KNM RMP doporučila RMP souhlasit s uzavřením směnné smlouvy mezi městem Plzní a žadateli s tím, že žadatelé měli do svého společného jmění manželů získat pozemek p.č. 437/2 v k.ú. Bušovice a město Plzeň mělo získat do svého vlastnictví pozemek p.č. 794 v k.ú. Bušovice. Směna se měla uskutečnit v cenách obvyklých s finančním vyrovnáním ve prospěch města Plzně, tj. s doplatkem ve výši 1 187 986,- Kč ze strany žadatelů. Žadatelé nesouhlasili s výší doplatku, a to ani po jednáních, při kterých jim bylo nabídnuto uhrazení doplatku ve splátkách, či snížení doplatku. Žadatelé nadále již neměli o směnu výše uvedených pozemků zájem.

ORP MMP ve svém stanovisku ze dne 22. 5. 2012 (příloha č. 5) k žádosti mž. Koželuhových o prodej části pozemku p.č. 437/2 v k.ú. Bušovice nesouhlasí s prodejem požadované části pozemku p.č. 437/2 v k.ú. Bušovice za účelem přístupu na pozemek p.č. 437/1 v k.ú. Bušovice. Dle sdělení SVS MP je přístup na pozemek p.č. 437/1 v k.ú. Bušovice možný z pozemků p.č. 437/3, 437/4 a 437/5, vše v k.ú. Bušovice, které jsou též ve vlastnictví žadatelů. Na pozemek p.č. 437/2 v k.ú. Bušovice je uzavřena nájemní smlouva č. 2012/000335 ze dne 30. 3. 2012 se společností Osecká zemědělská a obchodní společnost

a.s. za účelem zemědělské činnosti. Nájemné činí 0,0523 Kč/m²/rok, celkem tedy 104,34 Kč/rok.

Obec Bušovice nemá námitek k prodeji části pozemku p.č. 437/2 o výměře cca 46 m², v k.ú. Bušovice žadatelům (příloha č. 6).

Obě stanoviska byla žadatelům sdělena dopisem ze dne 12. 6. 2012. Na to reagoval p. Koželuh svým sdělením ze dne 21. 6. 2012 (příloha č. 8), ve kterém uvádí, že uznává námitku města o možném přístupu z pozemků p.č. 437/3, p.č. 437/4 a p.č. 437/5, vše v k.ú. Bušovice, na pozemek p.č. 437/1 v tomtéž k.ú. jako oprávněnou, ale z dlouhodobého hlediska obtížnou, a to z důvodu budoucího dědictví, pozůstalosti apod. Vybudování příjezdové cesty na pozemek p.č. 437/1 v k.ú. Bušovice by se usnadnil i přístup na pozemek p.č. 437/2, čímž by se tento pozemek stal lukrativnější. Možnost užívání přístupu by bylo smluvně ošetřeno (př. věcné břemeno). Dále p. Koželuh podotýká, že pozemek p.č. 437/2 je od komunikace p.č. 439/37 v k.ú. Bušovice oddělen pozemkem p.č. 437/11 v tomtéž k.ú., jenž náleží půdnímu fondu (*pozn. jedná se o vlastnictví ČR – Pozemkový fond*). Jednání o zpřístupnění na pozemky p.č. 437/2 a p.č. 437/1, oba v k.ú. Bušovice, by byla vedena na vrub žadatelů, a to i s prospěchem pro pozemek města Plzně (p.č. 437/2 v k.ú. Bušovice). Co se týká pronájmu pozemku p.č. 437/2 v k.ú. Bušovice za účelem zemědělské činnosti p. Koželuh uvádí, že tento není obhospodařován již několik let.

Pozemek je v katastru nemovitostí veden jako orná půda a je součástí zemědělského půdního fondu. Na jeho severní straně jsou přes pozemek viditelné vyjeté koleje vedoucí k pozemku p.č. 437/1 v k.ú. Bušovice.

V roce 2011 činila cena administrativní po zaokrouhlení 12,08 Kč/m² (dle současného stavu – tj. územní plán není schválen, je pouze v připomínkovém řízení. Při zohlednění budoucího územního plánu by v r. 2011 činila cena administrativní 33,90 Kč/m². Cena obvyklá činila v r. 2011 600,- Kč/m².

V předběžném ocenění ze dne 25. 7. 2012 byl dotčený pozemek oceněn takto:

- cena administrativní – 11,09 Kč za 1 m², při výměře cca 46 m² cca 510,- Kč
pozn. při použití srážky za skutečnost, že pozemek sousedí s lesním pozemkem činí cena administrativní 9,06 Kč za 1 m², dále bude uvažována pouze cena administrativní bez použití srážky.
- cena obvyklá – 565,- Kč za 1m², při výměře cca 46 m² cca 25 990,- Kč.

Pozemek p.č. 437/2 v k.ú. Bušovice přešel do vlastnictví statutárního města Plzně podle § 2 odst. 1 písm.a) zákona ČNR č. 172/1991 Sb. Svěřen je SVS MP.

Žádost mž. Koželuhových byla předložena dne 16. 8. 2012 k projednání KNM RMP, a to v těchto variantách:

Var. A) Ponechat pozemek p.č. 437/2, orná půda, zemědělský půdní fond, o výměře 1995 m², v k.ú. Bušovice, v celé výměře ve vlastnictví města Plzně.

Var. B)

1. Prodat část pozemku p.č. 437/2, orná půda, zemědělský půdní fond, o výměře cca 46 m² z celkových 1995 m², manželům Milanovi (r.č. 630610/XXXX) a Evě (r.č.

645322/XXXX) Koželuhovým, oba trvale bytem Bušovice 159, do jejich společného jmění manželů za kupní cenu:

var. a) 565,- Kč/m², tj. celkem cca 25 990,- Kč (cena obvyklá),

var. b) 11,09 Kč/m², tj. celkem cca 510,- Kč (cena administrativní),

var. c) 600,- Kč/m², tj. celkem cca 27 600,- Kč (cena pro směnu doporučená KNM RMP ze dne 8. 9. 2011)

Přesná výměra prodávaného pozemku bude upřesněna geometrickým plánem doloženým na jednání RMP.

Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy kupujícími (a bude vypočtena dle skutečně prodávané výměry).

2. Uzavřít dodatek č. 1 k nájemní smlouvě č. 2012/004811 ze dne 30. 3. 2012, jímž se změnil předmět smlouvy – sníží se výměra pronajatého pozemku p. č. 437/2, k. ú. Bušovice, o výměru, která bude předmětem prodeje, ke dni právních účinků vkladu kupní smlouvy do katastru nemovitostí, v případě neakceptování dodatku č. 1 výše uvedené nájemní smlouvy stranou nájemce, vypovědět nájemní smlouvu č. 2012/000335 se společností Osecká zemědělská a obchodní společnost a.s. ze dne 30. 3. 2012 k 1. 10. příslušného kalendářního roku.

KNM RMP doporučila RMP ponechat pozemek p.č. 437/2, orná půda, zemědělský půdní fond, o výměře 1995 m², v k.ú. Bušovice, v celé výměře ve vlastnictví města Plzně.

Věc byla projednána dne 13. 9. 2012 RMP, která doporučila ZMP schválit ponechání pozemku p.č. 437/2, orná půda, zemědělský půdní fond, o výměře 1995 m², v k.ú. Bušovice, v celé výměře ve vlastnictví města Plzně.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnutí o nakládání s částí pozemku p.č. 437/2, orná půda, zemědělský půdní fond, v k.ú. Bušovice o výměře cca 46 m² z celkových 1995 m².

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

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Nejsou.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nezjišťováno

10. Přílohy

- příloha č. 1 žádost mž. Koželuhových ze dne 28. 2. 2012
- příloha č. 2 žádost mž. Koželuhových ze dne 3. 2. 2011
- příloha č. 3 stanovisko ORP MMP ze dne 27. 6. 2011
- příloha č. 4 stanovisko ORP MMP ze dne 22. 5. 2012
- příloha č. 5 vyjádření obce Bušovice ze dne 14. 3. 2011
- příloha č. 6 vyjádření obce Bušovice ze dne 31. 5. 2012
- příloha č. 7 zápis z jednání KNM RMP ze dne 8. 9. 2011
- příloha č. 8 sdělení p. Koželuha ze dne 21. 6. 2012
- příloha č. 9 zápis z jednání KNM RMP dne 16. 8. 2012
- příloha č. 10 fotodokumentace
- příloha č. 11 letecký snímek
- příloha č. 12 orientační mapa
- příloha č. 13 usnesení RMP č. 1204/2012

Přílohy u předkladatele – předběžné ocenění + vymezení lokalit určených k zastavění, nájemní smlouva, LV

Zpracovala: M. Hurdová, PROP MMP

A. Pěchoučková, SVS MP