

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemku parc. č. 1418/1, k. ú. Plzeň, Společenství vlastníků Úslavská 39 a 41 – PLZEŇ, za účelem narovnání majetkoprávních vztahů.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společenství vlastníků Úslavská 39 a 41 - PLZEŇ, IČ 75071169, se sídlem Úslavská 41, Plzeň, požádalo o prodej pozemku parc. č. 1418/1, k. ú. Plzeň, o výměře 86 m². Důvodem odkoupení předmětného pozemku je zejména zaručení přístupu do nemovitostí Úslavská 39 (parc. č. 1418/3) a Úslavská 41 (parc. č. 1418/2). Nemovitosti Úslavská 39 a Úslavská 41 mají pouze zadní vchody, tj. není do nich přímý vstup z ulice. Předmětný pozemek bude i nadále využíván jako společný dvůr pro společenství. Přístup do nemovitostí Úslavská 39 (parc. č. 1418/3) a Úslavská 41 (parc. č. 1418/2) a na pozemek parc. č. 1418/1, k. ú. Plzeň, je pouze přes pozemek parc. č. 1421/2, k. ú. Plzeň, jež je ve vlastnictví právnické osoby (tj. ČEZ Správa majetku, s.r.o.). Této skutečnosti jsou si však žadatelé vědomi (viz příloha č. 4 – čestné prohlášení).

ORP MMP ve svém stanovisku ze dne 9. 5. 2012 souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 1418/1, k. ú. Plzeň, o výměře 86 m². Za účelem společného dvora pro Společenství vlastníků Úslavská 39 a 41 - PLZEŇ. V zájmovém území se nenachází žádné sítě v majetku města Plzně ve správě OSI MMP.

Komise RMO Plzeň 2 - Slovany usnesením KNM č. 65 ze dne 12. 9. 2012 souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 1418/1, o výměře 86 m², k. ú. Plzeň, pro Společenství vlastníků Úslavská 39 a 41 - PLZEŇ.

Město Plzeň nabylo pozemek parc. č. 1418/1, k. ú. Plzeň, do vlastnictví na základě ustanovení § 3 zákona ČNR č. 172/1991 Sb. Předmětný pozemek je svěřen Obytné zóně Sylván.

Dle územního plánu se jedná o území s využitím – smíšené území městské.

Dle znaleckého posudku (č. 1177/2012 ze dne 16. 10. 2012) pozemku parc. č. 1418/1, o výměře 86 m², k. ú. Plzeň (včetně venkovní úpravy – viz níže uvedené), na rok 2012 činila:

- obvyklá (tržní) cena celkem 155 500,- Kč
- administrativní cena celkem 289 940,- Kč

Oceňovaný pozemek se nachází ve vnitrobloku u bytového domu v Úslavské ulici č. p. 1882, 1883 v Plzni. Užívání pozemku je v souladu s evidencí v KN, neboť přímo navazuje na stavební pozemky parc. č. 1418/2 a parc. č. 1418/3, na kterých stojí bytový dům č. p. /č. o. 1882,1883/39,41, do kterého se přes oceňovaný pozemek vstupuje. Předmětem ocenění je i venkovní úprava v podobě zpevněné betonové plochy. Zděný plot na západní hranici pozemku parc. č. 1418/1, k. ú. Plzeň, není oceněn, protože tvoří stavební příslušenství sousedícího domu č. p. /č. o. 1623/37 stojícího na pozemku parc. č. 1417, k. ú. Plzeň, který je jiného vlastníka. Přístup na pozemek parc. č. 1418/1, k. ú. Plzeň, je po zpevněné komunikaci a v místě je možnost napojení na všechny inženýrské sítě vč. možnosti napojení na veřejný rozvod zemního plynu. Dle znalce se teoreticky jedná o zastavitelný pozemek, ale s ohledem na jeho tvar, polohu a současné užívání je to prakticky nemožné a proto při administrativním ocenění není použita přírážka za možnost napojení na rozvod plynu, protože pro pozemek nezastavitelného společného dvora je to naprosto bezvýznamná výhoda. Rovněž není použita

polohová přírážka v min. výši 100%, protože s jejím použitím by se cena ve výši 6 043,96 Kč/m² vymykala obvyklým zvyklostem na trhu s nemovitostmi.

V případě, že kupní cena bude nižší, než je cena obvyklá, doloží kupující před uzavřením kupní smlouvy čestné prohlášení o čerpání (nečerpání) veřejné podpory de minimis. V případě, že veřejná podpora přesáhne stanovený limit, bude kupní smlouva uzavřena až po schválení prodeje Evropskou komisí.

Obdobné prodeje v této oblasti nebyly (v letech 2007 - 2012) realizovány.

Na jednání KNM RMP dne 6. 12. 2012 byly předloženy tyto varianty:
souhlasit s prodejem pozemku parc. č. 1418/1 o výměře 86 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Plzeň, (včetně povrchové úpravy: zpevněná betonová plocha) Společenství vlastníků Úslavská 39 a 41 - PLZEŇ, IČ 75071169, se sídlem Úslavská 41, Plzeň, za kupní cenu dle znaleckého posudku:

Varianta A) 155 500,- Kč, včetně zpevněné betonové plochy (tj. cca 1 610,- Kč/m² pozemek + cca 17 014,24 Kč - cena obvyklá)

Varianta B) 289 940,- Kč, včetně zpevněné betonové plochy (tj. cca 3 021,98 Kč/m² pozemek + cca 30 047,14 Kč - cena administrativní)

KNM RMP na svém zasedání dne 6. 12. 2012 doporučila RMP souhlasit s prodejem pozemku parc. č. 1418/1 o výměře 86 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Plzeň, (včetně povrchové úpravy: zpevněná betonová plocha) Společenství vlastníků Úslavská 39 a 41 - PLZEŇ, IČ 75071169, se sídlem Úslavská 41, Plzeň, za kupní cenu 155 500,- Kč, včetně zpevněné betonové plochy (tj. cca 1 610,- Kč/m² pozemek + cca 17 014,24 Kč).

Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy. Součástí kupní smlouvy bude i ujednání, že kupující bere na vědomí skutečnost, že na pozemek parc. č. 1418/1, k. ú. Plzeň, je přístup pouze přes pozemek parc. č. 1421/2, k. ú. Plzeň, jež je ve vlastnictví právnické osoby (tj. ČEZ Správa majetku, s.r.o.).

Dne 20. 12. 2012 RMP usnesením č. 1671 souhlasila s prodejem pozemku parc. č. 1418/1 o výměře 86 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Plzeň, (včetně povrchové úpravy: zpevněná betonová plocha) Společenství vlastníků Úslavská 39 a 41 - PLZEŇ, IČ 75071169, se sídlem Úslavská 41, Plzeň, za kupní cenu 155 500,- Kč, včetně zpevněné betonové plochy (tj. cca 1 610,- Kč/m² pozemek + cca 17 014,24 Kč).

Kupní cena bude uhrazena před podpisem kupní smlouvy. Součástí kupní smlouvy bude i ujednání, že kupující bere na vědomí skutečnost, že na pozemek parc. č. 1418/1, k. ú. Plzeň, je přístup pouze přes pozemek parc. č. 1421/2, k. ú. Plzeň, jež je ve vlastnictví právnické osoby (tj. ČEZ Správa majetku, s.r.o.).

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemku parc. č. 1418/1, 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: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

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

Usnesení Komise RMO Plzeň 2 - Slovany č. 65 ze dne 12. 9. 2012, usnesení RMP č. 1671 ze dne 20. 12. 2012.

9. Závazky či pohledávky vůči městu

Nejsou.

10. Přílohy

Příloha číslo 1 - žádost

Příloha číslo 2 - stanovisko ORP

Příloha číslo 3 - usnesení Komise RMO Plzeň 2 - Slovany č. 65/2012

Příloha číslo 4 - čestné prohlášení

Příloha číslo 5 - zápis z KNM ze dne 6. 12. 2012

Příloha číslo 6 - fotodokumentace

Příloha číslo 7 - územní plán

Příloha číslo 8 - letecký snímek

Příloha číslo 9 - orientační mapa

Příloha číslo 10 - katastrální mapa

Příloha číslo 11 - usnesení RMP č. 1671 ze dne 20. 12. 2012

K dispozici u předkladatele - znalecký posudek, LV.

Zpracovala: Bc. Kalounerová, PROP MMP