DŮVODOVÁ ZPRÁVA

**1. Název problému a jeho charakteristika**

Přijetí opatření reagujících na výsledek hlasování v místním referendu.

**2. Konstatování současného stavu a jeho analýza**

## Ve dnech prvního kola prezidentských voleb, tj. 11. a 12. ledna 2013, proběhlo na území města Plzně místní referendum o otázce: „Souhlasíte s tím, aby město Plzeň bezodkladně podniklo veškeré kroky v samostatné působnosti, aby nemohlo dojít k výstavbě obchodního zařízení na místě Domu kultury Inwest? ANO/NE“.

Výsledek hlasování v místním referendu zní ANO, jelikož 65,5 % zúčastněných osob se pro tuto možnost vyjádřilo. **Výsledek hlasování je zároveň platný a závazný** ve smyslu § 48 odst. 1 a 2 zákona č. 22/2004 Sb., o místním referendu, v platném znění, které doslovně uvádějí: *„K platnosti rozhodnutí v místním referendu je třeba účasti alespoň 35 % oprávněných osob zapsaných v seznamech oprávněných osob. Rozhodnutí v místním referendu je závazné, hlasovala-li pro ně nadpoloviční většina oprávněných osob, které se místního referenda zúčastnily, a alespoň 25 % oprávněných osob zapsaných v seznamech oprávněných osob.“* Hlasování v místním referendu se zúčastnilo 55 213 oprávněných voličů (tj. 41,39 % z celkového počtu oprávněných voličů), přičemž pro odpověď ANO bylo odevzdáno 35 543 platných hlasů (tj. 26,65 % z celkového počtu oprávněných voličů).

## Těmto událostem z hlediska orgánů města Plzně předcházel den 17. září 2012, kdy bylo svoláno mimořádné zasedání Zastupitelstva města Plzně, které mělo prakticky pouze jediný bod, a to vyhlášení místního referenda ve smyslu zákona č. 22/2004 Sb. ve věci výstavby na místě bývalého DK Inwest na základě návrhu přípravného výboru.

ZmP však dne 17. září 2012 nepřijalo ani jednu z nabízených variant a nepřijalo ve věci žádné usnesení. Místní referendum tímto vyhlášeno nebylo, což dalo prostor pro postup podle § 57 zákona o místním referendu.

Přípravný výbor podal dne 5. října 2012 prostřednictvím advokátní kanceláře Šikola a partneři ke správnímu soudu (Krajský soud v Plzni) návrh na vyhlášení místního referenda, a to v podobě, jak ho navrhl přípravný výbor, tj. v obou otázkách.

Město Plzeň podalo na žádost soudu svoje vyjádření, kterým naopak navrhuje soudu, aby referendum nevyhlásil vůbec – opíraje se zejména o stanovisko MVČR. Následně ještě navrhovatelé zaslali svoji repliku.

Dne 5. listopadu 2011 vydal správní soud svůj rozsudek, kterým vyhlašuje místní referendum v tzv. 1. otázce současně s prvním kolem první přímé volby prezidenta republiky, zamítl konání referenda v tzv. 2. otázce a nikomu z účastníků nepřiznal náhradu nákladů.

Dne 19. listopadu 2012 byla ze strany budoucího investora obchodní společnosti AMÁDEUS PLZEŇ, a.s. podána kasační stížnost, kterou se tato společnost domáhá zrušení referenda i v otázce č. 1. Nejvyšší správní soud tuto stížnost však zamítl.

Na základě kladného výsledku hlasování v místním referendu byl zpracován seznam možných kroků, které město Plzeň může legálně učinit:

1) Změna základních regulačních podmínek

Základní regulační podmínky pro zástavbu bloku Americká - Denisovo nábřeží -Sirková byly schváleny usnesením ZmP č. 437 ze  dne 1. 9. 2011. Tyto podmínky jsou závazným podkladem pro vyjadřování města k výstavbě v celém bloku, není tedy vhodné přistoupit k jejich okamžitému zrušení. Pro soulad s výsledky místního referenda je nutné upravit regulační podmínky tak, aby v části bývalého Domu kultury Inwest nebylo možné realizovat obchodní zařízení. Tato úprava bude zapracována do textové části regulačních podmínek a všechny další podmínky zůstanou nadále v platnosti.

## V souvislosti s bodem 2. Ukládací části, tedy zpracování variantního řešení dalšího postupu v souvislosti s územním plánem, bude posuzována možnost sestavení zcela nových regulačních podmínek. V tomto případě bude na místě zvážit, zda podkladem pro jejich sestavení bude architektonická soutěž.

2) Změna územního plánu, regulační plán

Stávající územní plán umožňuje prakticky ve všech funkčních regulativech pro zástavbu území umístění obchodního zařízení ve smyslu definice rozhodnutí soudu.

V případě změny územního plánu je tedy nutné diskutovat o tom, jaké nové funkční využití zvolit a na jak velké území změnu zpracovat.

Zároveň probíhají práce na zpracování nového územního plánu a je tedy nutné vyhodnotit, jaký dopad bude mít případné zahájení změny z hlediska pozastavení těchto prací. Dále je možné naplnit výsledek referenda pořízením regulačního plánu, pro který by mohla být podkladem architektonická soutěž.

Všechny tyto možnosti dalšího postupu je nutné vnímat v souvislostech a nelze pracovat na všech možnostech zároveň. Nutno vzít též v úvahu probíhající územní řízení. Proto budou zpracovány variantní návrhy dalšího postupu a předloženy k projednání jako samostatné usnesení.

3) Nabytí nemovitostí městem

V rámci opatření, jež vyplývají ze závěrů referenda, je nutné zahájit jednání s investorem AMÁDEUS PLZEŇ, a.s. o nabytí jeho nemovitostí nacházejících se na místě bývalého DK INWEST do vlastnictví města Plzně.

Investor má na LV č. 38616 pro k.ú. Plzeň evidovány pozemky o celkové výměře 22 564 m2 (z toho cca 12 570 m2 činila rozloha pozemků nacházejících se pod bývalým DK INWEST). Nadále zůstává v platnosti stanovené předběžné ocenění pozemků v daném území 11,87 tis. Kč/m2; cena předpokládá výkup pozemků od stávajícího vlastníka za cenu v místě a čase obvyklou.

4) Nakládání s městskými pozemky, které potřebuje investor k územnímu řízení

Radě města Plzně se navrhuje, aby na svém zasedání dne 24. ledna 2013 změnila usnesení RmP č. 830 ze dne 31. května 2012, kterým RmP souhlasila s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní na prodej městských pozemků zasažených plánovanou stavbou multifunkčního centra CORSO AMERICKÁ; navrhovaná změna spočívá v tom, že bod *III. Souhlasí* a bod *IV. Doporučuje* se zrušují v plném rozsahu a v bodě *V. Ukládá* se ruší odstavec 2,

RmP se dále navrhuje, aby byl zároveň na jejím jednání dne 24. ledna 2013 schválen záměr města ukončit nájemní vztah založený nájemní smlouvou uzavřenou dne 16. července 2012 mezi městem Plzní jako pronajímatelem a AMÁDEUS PLZEŇ, a.s. jako nájemcem na pronájem městských pozemků zasažených plánovanou stavbou multifunkčního centra CORSO AMERICKÁ, a to dohodou s nájemcem; nedojde-li k ukončení nájemní smlouvy dohodou, předpokládá se, že nájemní smlouva bude ukončena dne 30. 6. 2013 naplněním rozvazovací podmínky v důsledku neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní (viz předchozí odstavec).

**3. Předpokládaný cílový stav**

Pověřit Martina Zrzaveckého, náměstka primátora k jednání za město Plzeň s představiteli investora AMÁDEUS PLZEŇ,a.s. IČ 28221192, se sídlem Praha 1, Dlouhá 13 v souvislosti s realizací opatření přijatých orgány města v reakci na výsledek místního referenda; a dále přijmout příslušné kroky dle ukládací části návrhu usnesení:

1. Připravit změnu Základních regulačních podmínek pro zástavbu „Plzeň, Americká -Denisovo nábřeží - Sirková“ schválených usnesením ZMP č. 437 ze dne 1. září 2011 tak, aby tyto regulační podmínky byly v souladu s výsledky místního referenda, a předložit takto upravené regulační podmínky k projednání příslušným orgánům města.
2. Připravit podklady pro rozhodnutí o dalším postupu z hlediska úprav nebo pořízení územně plánovací dokumentace, tedy zpracovat variantní řešení zahrnující pořízení změny stávajícího územního plánu z vlastního podnětu, pořízení regulačního plánu z vlastního podnětu a pokračování přípravy nového územního plánu a předložit řešení k projednání příslušným orgánům města.
3. Jednat s investorem AMÁDEUS PLZEŇ, a.s. o nabytí jeho nemovitostí nacházejících se na místě bývalého DK INWEST do vlastnictví města Plzně a informovat ZMP o výsledku tohoto jednání.
4. Prověřit možnosti financování nákladů spojených s případným nabytím těchto nemovitostí.
5. Informovat investora AMÁDEUS PLZEŇ, a.s. o přijatém usnesení.

**4. Navrhované varianty řešení**

Jediná. Viz návrh usnesení.

**5. Doporučená varianta řešení**

Jediná. Viz návrh usnesení.

**6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Přijetí navrhovaného usnesení samo o sobě ještě nepředpokládá finanční nároky na rozpočet města, neboť se nenavrhuje již přijetí konkrétních opatření, ale teprve jejich příprava. K realizaci uvažovaných (připravovaných) kroků lze pak uvést níže uvedené.

Náklady spojené s realizací rozhodnutí přijatého v místním referendu se odvíjejí od jednotlivých uskutečněných kroků v samostatné působnosti města Plzně a jejich úspěšnosti, přičemž odhad těchto nákladů se pohybuje v rozmezí od cca desítek až stovek milionů Kč. Jelikož ve schváleném rozpočtu města Plzně na letošní rok ani ve výhledu rozpočtu až do roku 2020 není s těmito výdaji uvažováno, bude třeba jejich krytí řešit i po případné revizi rozpočtových možností města s využitím financování z  úvěru.

Na základě výsledků jednání s investorem o nabytí jeho nemovitostí do majetku města bude nutné analyzovat možnosti krytí případných závazků města ve vztahu k investorovi. Z pohledu rozpočtu budou aktuálně přehodnoceny zejména rizika střednědobé predikce příjmů z daní, případně dalších rozpočtových příjmů. Na výdajové straně bude bezesporu nutné zabývat se opět investičními prioritami.  Ze závěru této analýzy bude zřejmé, zda je rozpočet města schopen pokrýt budoucí vzniklé závazky z vlastních zdrojů, či bude nutné využít zdroj externí – uzavřít úvěr.  V případě rozhodnutí o přijetí úvěru je nutné zmínit, že s poskytnutím úvěru Evropskou investiční bankou pro účely výkupů pozemků nelze uvažovat.

Změna usnesení RmP č. 830/2012, kterou se ruší body týkající se smlouvy o smlouvě budoucí kupní, nepřináší žádné finanční nároky na rozpočet města. Usnesení RmP není právním úkonem. Město se navíc nijak smluvně nezavázalo k uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní.

Schválení záměru ukončit nájemní smlouvu dohodou také není žádný právní úkon, navíc došlo-li by k realizaci tohoto záměru, byla by uzavřena dohoda smluvních stran, která předpokládá souhlas ze strany investora.

Vlastní změna základních regulačních podmínek by také neměla znamenat finanční nároky na rozpočet města, neboť se nejedná o obecně závazné podmínky, ale o podklad závazný pro představitele města vyjadřující se za město jako účastníka územního řízení. Náklady na uskutečnění architektonické soutěže jsou odhadovány na cca 1 milion Kč.

Vydání negativního stanoviska města v územním řízení, stejně tak neuzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní jsou legální kroky, na které má město Plzeň právo, a které tak bez dalšího nezakládají povinnost města k náhradě škody. Nelze však vyloučit, zda s ohledem na okolnosti případu výstavby multifunkčního centra (zejména stupeň rozpracovanosti projektu, snaha investora přizpůsobit projekt základním regulačním podmínkám města za účelem získání kladného stanoviska města a uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní), by tyto kroky města ve svém důsledku nebyly soudem posouzeny jako kroky v rozporu s § 415 občanského zákoníku, dle kterého je každý povinen počínat si tak, aby nedocházelo ke škodám na zdraví, na majetku, na přírodě a životním prostředí. Pokud by takto soudem posouzeny byly, znamenalo by to povinnost města k náhradě škody prokázané investorem.

Samotné schválení pořízení změny územního plánu, tedy první krok v procesu změny územního plánu, stejně tak případné samotné schválení pořízení regulačního plánu, nezakládá žádnou povinnost města k poskytnutí náhrady. Poskytnutí náhrady je spojeno pouze s vlastním omezením vlastnického práva, tedy až s vydáním regulačního plánu a s vydáním změny územního plánu, a to pouze za předpokladu, že omezují vlastníka nemovitosti nad spravedlivou míru (vždy na výkladu soudu).

V případě, že by byl vydán regulační plán nebo nový územní plán či změna stávajícího územního plánu, které by omezily vlastníka dotčené nemovitosti na jeho právech nad spravedlivou míru (např. zrušením určení pozemku k zastavění – viz § 102 stavebního zákona), bylo by město povinno poskytnout tomuto vlastníkovi náhradu. Její výši nelze přesně stanovit. Ustanovení § 102 stavebního zákona uvádí možné nároky vlastníka na poskytnutí náhrady (náhrada vynaložených nákladů na přípravu výstavby v obvyklé výši, zejména na koupi pozemku, na projektovou přípravu výstavby nebo v souvislosti se snížením hodnoty pozemku, který slouží k zajištění závazku). Dle rozhodnutí Nejvyššího správního soudu sp. zn. 1 Ao 1/2009 (na základě usnesení rozšířeného senátu) však skutkové podstaty náhrad uvedené v § 102 stavebního zákona nepokrývají celou škálu možných případů, kdy zásah do vlastnického práva má takovou intenzitu, že je nezbytné jej kompenzovat náhradou. Vzniká tedy otázka, jak takovouto mezeru v právní úpravě řešit. Že se o mezeru v právní úpravě jedná, je dle názoru NSS zjevné z čl. 11 Listiny, zejména z jeho odstavce 4, podle kterého každý jinak přípustný zásah do vlastnického práva vyjma zásahu „de minimis“ musí být kompenzován. Významové zužování čl. 11 odst. 4 Listiny je tedy dle názoru NSS vyloučeno z diskrece zákonodárce. Pokud tedy zákonodárce upravuje náhrady jen pro některé myslitelné případy, zatímco o jiných mlčí, nelze než – má-li být naplněn požadavek ústavně konformního výkladu „jednoduchého“ práva – dospět k závěru, že uvedenou náhradu by bylo možno přiznat na základě přímé aplikace čl. 11 odst. 4 Listiny za přiměřeného použití § 102 stavebního zákona, čítaje v to i ustanovení o subjektech povinných k výplatě náhrady, o lhůtách a procedurách k jejich poskytnutí a o soudní ochraně.

**7. Návrh termínu realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Viz ukládací bod návrhu usnesení.

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

Usnesení Zastupitelstva města Plzně č. 437 ze dne 1. září 2011, ve věci stanovení základních regulačních podmínek pro zástavbu „Plzeň, Americká -Denisovo nábřeží -Sirková“.

Usnesení Rady města Plzně č. 830 ze dne 31. května 2012, kterým RmP schválila uzavření nájemní smlouvy a souhlasila s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní na prodej městských pozemků zasažených plánovanou stavbou multifunkčního centra CORSO AMERICKÁ.

Usnesení Rady města Plzně č. 1246 ze dne 13. září 2012, ve věci konání místního referenda na základě návrhu přípravného výboru.

Usnesení Rady města Plzně č. 40 ze dne 15. ledna 2013, kterým RMP uložila tajemnici předložit na nejbližší zasedání orgánů města Plzně návrhy usnesení ve věci přijetí opatření v samostatné působnosti reagujících na výsledek místního referenda.

1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou stanoveny.

Přílohy důvodové zprávy:

* 1. Usnesení Zastupitelstva města Plzně č. 437 ze dne 1. září 2011, ve věci stanovení základních regulačních podmínek pro zástavbu „Plzeň, Americká -Denisovo nábřeží -Sirková“.
  2. Usnesení Rady města Plzně č. 830 ze dne 31. května 2012, kterým RmP schválila uzavření nájemní smlouvy a souhlasila s uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí kupní na prodej městských pozemků zasažených plánovanou stavbou multifunkčního centra CORSO AMERICKÁ.
  3. Usnesení Rady města Plzně č. 1246 ze dne 13. září 2012, ve věci konání místního referenda na základě návrhu přípravného výboru.
  4. Usnesení Rady města Plzně č. 40 ze dne 15. ledna 2013, kterým RmP uložila tajemnici předložit na nejbližší zasedání orgánů města Plzně návrhy usnesení ve věci přijetí opatření v samostatné působnosti reagujících na výsledek místního referenda
  5. Tabulka výsledků hlasování v místním referendu 11. – 12. ledna 2013
  6. Zákres půdorysu stavby bývalého DK INWEST do pozemků pod ním se rozkládajících