

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Směna pozemků v k.ú. Plzeň v lokalitě Zelený trojúhelník sever mezi městem Plzní a manželi p. Ing. Donem a pí Ludmilou Popovskými, U Lesa 211/7, Malesice, 318 00 Plzeň. Důvodem navrhované směny je záměr zrealizovat výstavbu areálu na prodej vozidel, drobné opravy, mytí vozidel včetně administrativní budovy na pozemcích žadatele.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Manželé Popovských (dále jen žadatel) mají zájem na svých pozemcích zrealizovat výstavbu areálu na prodej vozidel, drobné opravy, mytí vozidel včetně administrativní budovy.

Za tímto účelem požádali o prodej městských pozemků parc.č. 8462/34, 8462/15, 8460/4, 8462/1 a parc.č. 8486/4, vše k.ú. Plzeň.

Vzhledem k tomu, že tyto pozemky však budou částečně dotčeny veřejně prospěšnou stavbou D2 – průtah silnice I/27 v úseku Sukova – Karlovarská a stavbou místní komunikace v souladu se zpracovanou studií Plzeň – Zelený trojúhelník sever, Odbor rozvoje a plánování Magistrátu města Plzně (dále jen ORP MMP) doporučuje realizovat budoucí směnu nezasažené části pozemku parc.č. 8462/1, k.ú. Plzeň za část – pruh pozemku parc.č. 8486/2, k.ú. Plzeň, v ulici Goldscheiderova. Hranice vycházejí ze studie výše uvedených komunikací na Zeleném trojúhelníku sever a hlavně průtahu sever-jih dle výřezu. MO Plzeň 3 na základě usnesení Rady městského obvodu Plzeň 3 č. 233 ze dne 5. 6. 2012 nesouhlasí s prodejem výše citovaných pozemků v k.ú. Plzeň. Důvodem je skutečnost, že v blízkosti se nachází stávající a plánovaná bytová zástavba.

Žadatelé byli informováni Odborem prodeje a pohledávek (dále jen PROP) o výše přijatých stanoviscích a na základě doporučujícího stanoviska TÚ a souhlasu žadatelů s navrhovanou budoucí směnou byla celá věc postoupena Odboru nabývání majetku MMP (dále jen MAJ). MAJ MMP nechal dle návrhu na oddělení pozemků zpracovaného pro směnu zpracovat skutečné zaměření stavu a na jednání konaném na MAJ dne 10. 9. 2012 seznámil p. Popovského se zábořem pozemků pro budoucí směnu. Vzhledem k tomu, že p. Popovský preferuje rovnou uzavření směnné smlouvy před smlouvou o budoucí smlouvě, neboť potřebuje zajistit zcelení území do svého vlastnictví, aby mohl lépe jednat s případným spoluinvestorem, bylo dohodnuto, že dle skutečného zaměření stavu a následně vyhotoveného geometrického plánu č. 9510-1/2013 se bude konkrétně jednat o směnu pozemků v k.ú. Plzeň v tomto rozsahu:

Město Plzeň získá pozemky v k.ú. Plzeň

- parc.č. 8486/5 o výměře 470 m², zahrada,
- parc.č. 8486/6 o výměře 34 m², zahrada,

které vznikly oddělením dle GP z pozemku parc.č. 8486/2, k.ú. Plzeň

Manž. Popovských získají do SJM

- díl „a“ z pozemku parc.č. 8462/1 o výměře 1280 m², který bude dle GP přisloučen k nově vzniklému pozemku parc.č. 8462/35 o výměře 4029 m², orná půda, k.ú. Plzeň

Pozemky se dle územního plánu města Plzně nacházejí v ploše smíšené území městské (SM).

Pan Popovský se vyjádřil k zápornému stanovisku MO Plzeň 3 ve věci prodeje pozemků v tom smyslu, že výstavba areálu na prodej vozidel (původně stavba Prodejněho centra AAA Auto) není v rozporu s územním plánem, že spolu s pozemky AAA Auto odkoupil i předmětnou projektovou a stavební dokumentaci a hodlá tedy jen naplnit záměr, který již byl

vlastně v minulosti městem Plzní akceptován. Společnost AAA Auto a.s., která měla plánovanou výstavbu již ve fázi územního rozhodnutí a přípravy stavebního povolení, od svého záměru posléze sama odstoupila, aniž by ji k tomu z nějakých důvodů město Plzeň nutilo.

Odbor nabývání majetku nechal vyhotovit předběžné ocenění předmětných pozemků.

Administrativní cena pozemku parc.č. 8486/2, k.ú. Plzeň ve vlastnictví žadatele činí 1668,13 Kč/m², cena směňované části pozemku o výměře 504 m² tedy činí 840 737,52 Kč. tj. po zaokrouhlení 840 738,- Kč. Administrativní cena městského pozemku parc.č. 8462/1, k.ú. Plzeň činí 1668,13 Kč/m², cena směňované části pozemku o výměře 1280 m² tedy činí 2 135 206,4 Kč, tj. po zaokrouhlení 2 135 206,- Kč.

Obvyklá cena pozemku ve vlastnictví žadatele parc.č. 8486/2, k.ú. Plzeň byla stanovena na 1 800,- Kč/m², cena směňované části pozemku o výměře 504 m² tedy činí 907 200,- Kč

Obvyklá cena městského pozemku parc.č. 8462/1, k.ú. Plzeň byla stanovena na 1800,- Kč/m², cena směňované části pozemku o výměře 1280 m² tedy činí 2 304 000,- Kč.

Pozn. Obvyklá cena byla stanovena porovnáním s obdobnými pozemky k obdobnému využití. Byly vyhledáni 4 reprezentanti v nových nabídkách, z toho 2 mají stanovenou cenu pro prodej na 1800,- Kč/m², 1 na cenu 2000,- Kč/m² a 1 na cenu 1600,- Kč/m².

Výměrový rozdíl činí 776 m² ve prospěch města Plzně. Cenový rozdíl v cenách administrativních činí 1 294 468,- Kč ve prospěch města a cenový rozdíl v cenách obvyklých činí 1 396 800,- Kč ve prospěch města.

Směna se uskuteční s finančním vyrovnáním v cenách obvyklých, a to s doplatkem ze strany žadatelů ve výši 1 396 800,- Kč. Cena směňovaných pozemků a výše finančního vyrovnání byla projednána s žadatelem a bylo dohodnuto, že se bude jednat o cenu sjednanou. Daň z převodu nemovitostí bude hrazena dle zákona.

Nabývací titul k městskému pozemku parc.č. 8462/1, k.ú. Plzeň je uložen na EVID.

Stanovisko Technického úřadu, resp. Odboru rozvoje a plánování MMP pod č.j. MMP/63111/12 ze dne 21. 5. 2012, je souhlasné. TÚ MMP doporučují realizovat budoucí směnu nezasažené části pozemku parc.č. 8462/1, k.ú. Plzeň za část – pruh pozemku parc.č. 8486/2, k.ú. Plzeň v ulici Goldscheiderova dle návrhu na oddělení částí pozemků. Stanovený koridor Goldscheiderovy ulice je minimální (2 m chodník a 6 m vozovka). Hranice vycházejí ze studie výše uvedených komunikací na Zeleném trojúhelníku - sever a hlavně průtahu sever jih dle výřezu – viz příloha.

MO Plzeň 3 svým usnesením RMO Plzeň 3 č. 409 ze dne 13. 11. 2012 souhlasí s navrhovanou směnou.

KNM RMP dne 6. 12. 2012 doporučila RMP souhlasit s danou majetkovou transakcí.

RMP usn. č. 108 ze dne 31. 1. 2013 souhlasí s danou majetkovou transakcí.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnout o realizaci směny částí pozemků parc.č. 8462/1, k.ú. Plzeň za část – pruh pozemku parc.č. 8486/2, k.ú. Plzeň mezi městem Plzní a manž. p. Ing. Donem a pí Ludmilou Popovskými.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené s realizací směny, tj. vyhotovení geometrického plánu na oddělení pozemků a vkladu do katastru nemovitostí a vyměřené daně z převodu nemovitostí dle zákona budou hrazeny z rozpočtu MAJ MMP.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

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

- stanovisko ORP MMP ze dne 21. 5. 2012
- usnesení RMO Plzeň 3 č. 409 ze dne 13. 11. 2012
- zápis KNM RMP ze dne 6. 12. 2012
- usnesení RMP ze dne 31. 1. 2013

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

K datu 26. 11. 2012 nejsou známy žádné závazky či pohledávky.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - žádost manž. Popovských postoupená PROP

Příloha č. 2 - stanovisko TÚ MMP ze dne 21. 5. 2012 vč. návrhu na odděl. pozemků a výřezu ze studie

Příloha č. 3 - usnesení RMO Plzeň 3 č. 409 ze dne 13. 11. 2012

Příloha č. 4 - vyčíslení ploch pozemků pro budoucí směnu

Příloha č. 5 - záznam z jednání ze dne 10. 9. 2012

Příloha č. 6 - zápis KNM RMP

Příloha č. 7 - snímky z KM – modrá mapa se zákresem, územní plán, letecký snímek, mapa Plzně

Příloha č. 8 - geometrický plán

Příloha č. 9 – usnesení RMP ze dne 31. 1. 2013