### Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Výkup pozemků parc.č. 328/3 a parc.č. 333/2, oba k.ú. Bukovec, od pana Ing. Petra Janouška, r.č. 841027/2024, trvale bytem v Plzni, Haltýřská 65/10 (dále jen žadatel), do majetku města Plzně. Pozemky se nacházejí v aktivní zóně záplavového území řeky Berounky a jsou součástí ÚSES a VKP.

1. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dne 28. 3. 2013 Odbor nabývání majetku MMP obdržel žádost p. Ing. Petra Janouška o výkup pozemků parc.č. 328/3 o výměře 74 m2,ostatní plocha, ostatní komunikace a parc.č. 333/2 o výměře 41 m2, ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, oba zaps. na LV č. 744 pro k.ú. Bukovec, do majetku města Plzně. Důvodem nabídky na odkoupení předmětných pozemků je skutečnost, že pozemek parc.č. 333/2, k.ú. Bukovec je využíván spolu s umělou vodní nádrží (koupalištěm), které je ve vlastnictví města Plzně, a dále fakt, že na pozemku parc.č. 328/3, k.ú. Bukovec, se nachází komunikace, která přímo navazuje na další pozemek parc.č. 329/2, k.ú. Bukovec. MAJ v současné době jedná o převodu tohoto pozemku do majetku města Plzně se Státním pozemkovým fondem, přičemž rozhodnutím ÚMO Plzeň 4 ze dne 8. 2. 2012 došlo k zařazení části pozemní komunikace ulice Haltýřská do kategorie místní komunikace III. třídy.

Dle Územního plánu města Plzně se pozemek parc.č. 328/3, k.ú. Bukovec nachází v ploše určené jako trvalé travní porosty a pozemek parc.č. 333/2, k.ú. Bukovec je zařazen v ploše ostatní krajinná zeleň.

Na pozemku parc.č. 328/3, k.ú. Bukovec vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení – inženýrské sítě (kanalizace) dle geometrického plánu č. 254-18-2002 pro statutární město Plzeň. V případě získání předmětného pozemku do majetku města Plzně toto věcné břemeno zanikne  splynutím osoby oprávněné a povinné, a to za předpokladu uzavření kupní smlouvy do konce roku 2013.

MAJ MMP nechal vyhotovit předběžné ocenění předmětných pozemků, které činí:

Parc.č. 328/3, k.ú. Bukovec

Administrativní cena – 1 733,80 Kč, tj. 23,43 Kč/m2,

Parc.č. 333/2, k.ú. Bukovec

Administrativní cena – 10 120,40 Kč, tj. 246,84 Kč/m2.

Celková administrativní cena obou pozemků činí po zaokrouhlení 11 854,- Kč, tj. ø 103,08 Kč/m2

Cena obvyklá:

Parc.č. 328/3, k.ú. Bukovec

Obvyklá cena – 1 702,- Kč, tj. 23,- Kč/m2,

Parc.č. 333/2, k.ú. Bukovec

Obvyklá cena – 10 120,44 Kč, tj. 246,84 Kč/m2 .

Celková obvyklá cena obou pozemků činí po zaokrouhlení 11 822,- Kč, tj. ø 102,80 Kč/m2. *Poznámka: Obvyklá cena se stanovuje ve většině případů porovnávacím způsobem s obdobnými pozemky. Protože obdobné pozemky nejsou dlouhodobě v nabídkách realitních kanceláří ani soukromých osob, jelikož se s nimi neobchoduje, je zde obtížné stanovit cenu obvyklou. Proto zde bylo použito náhradní metodiky a cena obvyklá je v tomto případě shodná s cenou administrativní.*

Žadatel nesouhlasí s cenou stanovenou dle předběžného ocenění, a to zejména u pozemku parc.č. 333/2, k.ú. Bukovec, který se nachází pod hrází víceúčelové vodní nádrže, dříve využívané jako nádrž požární a požaduje stejnou kupní cenu, za jakou byly dříve sousední pozemky vykupovány městem, tj. za částku 400,- Kč/m2. *Poznámka: V letech 2006 – 2007 byly pozemky parc.č. 332/2, 335/2, 336/2, vše k.ú. Bukovec, vykoupeny dle usn. ZMP č. 459 ze dne 7. 9. 2006 za cenu 400,- Kč/m2 do majetku města Plzně z důvodu úpravy vodní nádrže v Bukovci. Pozemek parc.č. 333/2, k.ú. Bukovec nebyl vykoupen, jelikož původní vlastníci nesouhlasili s prodejem z důvodu návaznosti na další pozemek v jejich vlastnictví, ale souhlasili s případným vstupem na pozemek pro provedení nezbytných oprav nádrže.*

S přihlédnutím k požadavku žadatele navrhl MAJ možnost oba nabízené pozemky parc.č. 328/3 a parc.č. 333/2, oba k.ú. Bukovec, vykoupit za ceny stanovené pro tzv. dodatečné výkupy. V tomto případě pozemek parc.č. 328/3, k.ú. Bukovec, který je vedený na výpisu v KN jako ostatní plocha, ostatní komunikace za cenu 130,- Kč/m2, tj. za cenu 9 620,- Kč, a pozemek parc.č. 333/2, k.ú. Bukovec, který je vedený na výpisu v KN jako ostatní plocha, sportoviště a rekreační plocha, za cenu 100,- Kč/m2, tj za cenu 4 100,- Kč. Celková smluvní kupní cena předmětných pozemků by tedy činila 13 720,- Kč s tím, že náklady na realizaci výkupu ponese město Plzeň včetně úhrady daně z převodu nemovitostí.

Žadatel svým dopisem ze dne 5. 8. 2013 souhlasí s výkupem pozemku parc.č. 328/3, k.ú. Bukovec za smluvní kupní cenu 130,- Kč/m2, tj. za cenu 9 620,- Kč ( 74 m2 x 130,- Kč/m2). Nadále však trvá na výkupu pozemku parc.č. 333/2, k.ú. Bukovec za cenu 400,- Kč/m2, tj. za cenu, za kterou byly vykoupeny sousední pozemky pro úpravu vodní nádrže v Bukovci, tj. za cenu 16 400,- Kč (41 m2 x 400,- Kč/m2). Vzhledem ke skutečnosti, že na základě požadavku SVSMP byly v minulosti sousední pozemky pro úpravu vodní nádrže vykoupeny za částku 400,- Kč/m2, přičemž předmětný pozemek se v této době nepodařilo od předchozích vlastníků vykoupit, je předkládána pouze tato varianta výkupu, tj.výkup předmětného pozemku za stejnou cenu, za kterou byl realizován výkup sousedních pozemků do majetku města Plzně. Administrativní cena pozemků v této lokalitě v r. 2005 činila cca 50,- Kč/m2.

Stanovisko TÚ MMP, resp. ORP, pod zn. MMP/73137/13 ze dne 15. 5. 2013, je k výkupu pozemků parc.č. 328/3 a parc.č. 333/2, oba k.ú. Bukovec, do majetku města Plzně, kladné. Pozemky se nacházejí v aktivní zóně záplavového území řeky Berounky a jsou součástí ÚSES a VKP. Na pozemku parc.č. 328/3, k.ú. Bukovec se nachází kanalizační stoka DN 300 a odlehčovací stoka DN 400 v majetku města Plzně ve správě OSI MMP. V případě získání předmětného pozemku do majetku města Plzně toto věcné břemeno zanikne  splynutím osoby oprávněné a povinné. Na pozemku parc.č. 333/2, k.ú. Bukovec se nenachází žádné sítě v majetku města Plzně ve správě OSI MMP. Pozemky získané do majetku města Plzně doporučují svěřit do správy SVSMP.

Vyjádření MO Plzeň 4 – Doubravka ve formě usnesení majetkové komise Rady městského Obvodu 4 č. 77/13 ze dne 5. 8. 2013 je rovněž kladné. Usnesení RMO Plzeň 4 bude k dispozici na jednání RMP.

KNM RMP ze dne 15. 8. 2013 doporučuje RMP souhlasit s danou majetkovou transakcí. RMP usn. č. 906 ze dne 12. 9. 2013 souhlasí s danou majetkovou transakcí.

1. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnout o realizaci výkupu pozemků parc.č. 328/3 a parc.č. 333/2, oba k.ú. Bukovec, od p. Ing. Petra Janouška, do majetku města Plzně.

1. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

1. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

1. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené s realizací výkupu, tj. poplatek za vklad do katastru nemovitostí + kupní cena, budou hrazeny z rozpočtu MAJ MMP.

1. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

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

* stanovisko ORP MMP ze dne 15. 5. 2013
* usn. majetkové komice RMO Plzeň 4 č. 77/13 ze dne 5. 8. 2013
* zápis KNM RMP
* usn. RMP č. 906 ze dne 12. 9. 2013

1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

K datu 18. 7. 2013 nejsou známy žádné závazky či pohledávky.

10.Přílohy

Příloha č. 1 - žádost vč. požadavku na výši kupní ceny

Příloha č. 2 - stanovisko TÚ MMP

Příloha č. 3 - vyjádření MO Plzeň 4 - Doubravka

Příloha č. 4 - zápis KNM RMP

Příloha č. 5 - fotodokumentace

Příloha č.6 - snímky z KM – modrá mapa se zákresem, územní plán, letecký snímek, orientační turist. Mapa

Příloha č. 7 - usnesení RMP č. 906 ze dne 12. 9. 2013