

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Nakládání s pozemky p.č. 2295/1, p.č. 2295/2, p.č. 2295/3 a se studnou umístěnou na pozemku p.č. 2295/1, vše v k.ú. Bolevec.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Paní Mgr. Jana Hlaváčová je výlučným vlastníkem rekreační chaty umístěné na pozemku p.č. 2295/2 v k.ú. Bolevec, který je ve vlastnictví města Plzeň. Tento pozemek spolu s přilehlým pozemkem p.č. 2295/1 žadatelka užívá na základě Smlouvy o přenechání pozemku k dočasnému užívání ze dne 30. 1. 1991 ve znění dodatků 1 – 8 (v současné době nájemní smlouva č. 2005/003042/NS). Nájemné činí 10 686,- Kč a je řádně hrazeno.

K pozemkům p.č. 2295/1 a p.č. 2295/2, oba v k.ú. Bolevec vede přístupová cesta přes pozemek p.č. 2295/3, v tomtéž k.ú., který je taktéž ve vlastnictví města. Žadatelka žádá (příloha č. 1) o prodej pozemků p.č. 2295/2, p.č. 2295/1, případně i p.č. 2295/3 (přístupové cesty), vše v k.ú. Bolevec, a to z důvodu potřeby řešit situaci, kdy rekreační chata je ve vlastnictví jednoho vlastníka a pozemek, na němž se nachází, je ve vlastnictví jiného vlastníka a kdy je potřeba provést opravy rekreační chaty, studny i oplocení, což si vyžádá větší investice, přičemž toto nelze dost dobře realizovat v situaci, kdy neexistuje právní jistota ohledně budoucího uspořádání poměrů mezi vlastníkem stavby a vlastníkem pozemku. Důvodem je i skutečnost, že po 21 letech užívání a zvelebování zahrady má k danému místu silný citový vztah. Pro úplnost uvádí, že k situaci, kdy se stavba chaty nachází na cizím pozemku, došlo tím, že v době, kdy chatu kupovali, jí bylo přislíbeno, že později jí bude prodán i pozemek.

Předmětné nemovitosti se nachází v Plzni u Boleveckého rybníka, v ulici U Velkého rybníka, v městské části Plzeň 1 - Severní Předměstí. Dle platného územního plánu jsou součástí plochy bydlení čistého typu.

Pozemek p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec v celé výměře má ve výpůjčce TJ Rozvoj Plzeň, a to na základě smlouvy o výpůjčce č. Hosp./1230/98/60/Kl. ze dne 17. 1. 2002 ve znění dodatku č. 1 a č. 2.

Doba výpůjčky je sjednána na dobu určitou, a to do 17. 1. 2022. Výpůjčka může být dle této smlouvy ukončena kromě uplynutí sjednané doby také:

- 1) vrácením předmětu výpůjčky, jakmile jej TJ Rozvoj Plzeň nebude užívat nebo potřebovat k dohodnutému účelu, nebo
- 2) výzvou půjčitele k vrácení věci v případě, kdy:
 - a) město potřebuje věc k jiným účelům v souladu se schválenou územně plánovací dokumentací či jinými rozhodnutími města Plzně nebo městského obvodu Plzeň 1, týkajícími se organizace tohoto území – v takovém případě končí výpůjčka dnem 30. září následujícího po doručení výzvy vypůjčiteli, nebo
 - b) vypůjčitel neužívá věc řádně a v souladu s účelem, který je touto smlouvou dohodnut – výpůjčka končí 7 den po doručení výzvy vypůjčiteli, nebo
- 3) dohodou stran z libovolného důvodu a k datu dohodou stanovenému.

Stanoviska:

ORP MMP ve svém stanovisku (příloha č. 2) k žádosti Mgr. Hlaváčové uvádí, že na pozemku p.č. 2295/2 v k.ú. Bolevec je umístěna stavba chaty ve vlastnictví žadatelky a pozemek p.č. 2295/1 v k.ú. Bolevec je užíván jako zahrada. Žadatelka má na oba pozemky uzavřenou nájemní smlouvu č. 2005/003042. Na pozemku p.č. 2295/1 v k.ú. Bolevec se nachází studna ve vlastnictví města Plzně a přípojka vody pro budovu na pozemku p.č. 2295/4 v k.ú. Bolevec, která je ve vlastnictví TJ Rozvoj Plzeň. Studna slouží jak žadatelce, tak TJ Rozvoj Plzeň. Požadovaná část pozemku p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec (nezaplocená část) slouží jako příjezd k pozemkům p.č. 2295/1 a p.č. 2295/2, oba v k.ú. Bolevec a nachází se zde i chodník podél ulice U Velkého rybníka. Navíc se zde nachází vrátka na pozemek p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec, který má přístup (vrata) i z ulice U Velkého rybníka. Pozemek p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec má ve výpůjčce TJ Rozvoj Plzeň.

ORP MMP souhlasí s prodejem pozemků p.č. 2295/1 a 2295/2 v k.ú. Bolevec a studny umístěné na části pozemku p.č. 2295/1 v k.ú. Bolevec za podmínky, že nejpozději s prodejem musí být uzavřena smlouva o věcném břemeni ve prospěch TJ Rozvoj Plzeň za účelem umístění vodovodní přípojky a užívání studny. ORP MMP dále souhlasí s prodejem nezaplocené části pozemku p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec. Před prodejem musí dojít k oddělení části, na které se nachází chodník, který musí zůstat v majetku města Plzně. V zájmovém území se nenachází žádné sítě v majetku města Plzně ve správě OSI MMP.

Městský obvod Plzeň 1 usnesením Rady MO Plzeň 1 č. 341 ze dne 4. 12. 2012 (příloha č. 3) nesouhlasí s prodejem pozemků p.č. 2295/1 a p.č. 2295/2, oba v k.ú. Bolevec, nezaplocené části pozemku p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec a studny umístěné na části pozemku p.č. 2295/1 v tomtéž k.ú.

V dané věci byl kontaktován vypůjčitel pozemku p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec TJ Rozvoj Plzeň s dotazem zda by byl ochoten v případě prodeje výše uvedených pozemků a studny k následujícím úkonům:

1) uzavření dodatku ke smlouvě o výpůjčce, jehož předmětem by bylo jednak snížení výměry vypůjčeného pozemku p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec o část, která slouží k přístupu k pozemkům p.č. 2295/1 a 2295/2, oba v k.ú. Bolevec a která by byla předmětem prodeje a jednak zrušení oprávnění k užívání studny.

2) zřízení věcného břemene spočívajícího v povinnosti budoucího vlastníka pozemku p.č. 2295/1 v k.ú. Bolevec strpět umístění a provoz vodovodní přípojky v tomto pozemku a strpět právo brání vody ze studny na tomto pozemku, a to ve prospěch vlastníka stavby umístěné na pozemku p.č. 2295/4 v k.ú. Bolevec (v současné době TJ Rozvoj Plzeň). Věcné břemeno by bylo zřízeno bezúplatně.

Na toto reagoval TJ Rozvoj Plzeň sdělením ze dne 14. 2. 2013 (příloha č. 4), ve kterém uvádí, že nesouhlasí s dodatkem smlouvy o výpůjčce, jímž by byla snížena výměra vypůjčeného pozemku p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec o část, která slouží k přístupu na pozemek p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec. Tuto část si vyžádali nájemníci (původními nájemci byli mž. Hlaváčovi, mž. Paulovi a p. Aubrechtová), z důvodu lepšího přístupu na jim pronajaté pozemky (p.č. 2295/1,2). TJ Rozvoj za tímto účelem posunul hradbu původně ohraničující pozemek p.č.2295/3 v k.ú. Bolevec tak, jak je v dnešním stavu. Zároveň jsou zde zhotovena přístupová vrátka k pozemku p.č. 2295/3, která TJ Rozvoj využívá k přístupu na tento pozemek. TJ Rozvoj Plzeň dále uvedl, že nesouhlasí se zrušením užívání studny, přípojky ke studni a zrušením přístupu ke studni za účelem zjištění stavu vody a případných oprav čerpadla či přípojky. Jedná se o jediný zdroj užitkové vody pro pozemek p.č. 2295/3, resp. pro budovu umístěnou na p.č. 2295/4 v k.ú. Tuto studnu užívají a starají se o ni. V případě prodeje dotčených pozemků žádají o zřízení věcného břemene k tíži prodávaných pozemků, a to:

1) věcného břemene strpět umístění a provoz vodovodní přípojky na pozemku p.č. 2295/1 v k.ú. Bolevec,

2) věcného břemene strpět právo čerpání vody ze studny na tomto pozemku ve prospěch TJ Rozvoj Plzeň jako vlastníka stavby umístěné na pozemku p.č. 2295/4 v tomtéž k.ú.

Obě věcná břemena požadují zřídit bezúplatně.

Na základě tohoto sdělení byl TJ Rozvoj Plzeň dotázán na skutečnost, zda by v případě, kdy by pozemek p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec v celé výměře zůstal ve vlastnictví města Plzeň uzavřel dodatek ke smlouvě o výpůjčce, jímž by byla stanovena povinnost TJ Rozvoj Plzeň umožnit přes nezaplocenou část tohoto pozemku přístup k pozemkům p.č. 2295/1 a p.č. 2295/2, oba v k.ú. Bolevec, a to pro každého vlastníka těchto pozemků. TJ Rozvoj Plzeň je ochotna dodatek ke smlouvě o výpůjčce v tomto duchu uzavřít a je svolna zajistit svou povinnost smluvní pokutou – viz příloha č. 4. Opakovaně zdůrazňuje, že pro TJ je velmi důležité zachování postranního vstupu z neoplocené části pozemku p.č. 2295/3 v k.ú. Bolevec na oplocenou, a to i z důvodu bezpečnosti jejich členů.

Dle znaleckého posudku č. 2315/010/13 vyhotoveného p. V. Šimicem byla cena dotčených pozemků určena takto:

	Cena obvyklá za 1m ²	Cena obvyklá celkem
p.č. 2295/1	2 500,- Kč	3 400 000,- Kč
p.č. 2295/2	2 500,- Kč	132 500,- Kč
p.č. 2295/3 (cca 90 m ²)	2 500,- Kč	cca 225 000,- Kč
Studna na p.č. 2295/1	-	3 860,- Kč
celkem		cca 3 761 360,- Kč

Pozn. V případě, že by byly v budoucnu dotčené pozemky využity pro stavbu rodinného domu, nemá tato skutečnost na výši ceny pozemků vliv. K přehodnocení ceny by muselo dojít v případě, že by existoval záměr (územní rozhodnutí) pro vybudování přístupové komunikace oddělené od pozemku p.č. 2295/1 v k.ú. Bolevec tak, aby zde mohla být realizována výstavba více rodinných domů. Tato cena by ale byla odlišná pro část pozemku nacházejících se v blízkosti železniční trati a části zbývající.

Město Plzeň dotčené pozemky nabylo na základě ust. § 1 odst. 1 zák. ČNR č. 172/1991 Sb., svěřeny jsou Správě veřejného statku města Plzně.

Věc byla projednána KNM RMP dne 29. 8. 2013 (příloha č. 5) a RMP dne 26. 9. 2013 (příloha č. 11).

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnutí o nakládání s pozemky p.č. 2295/1, a to vč. studny umístěné na tomto pozemku, p.č. 2295/2, p.č. 2295/3, vše v k.ú. Bolevec.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené se správními poplatky za výpisy z KN.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMP č. 987 ze dne 26. 9. 2013.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nezjišťováno.

10. Přílohy

- příloha č. 1 žádost
 - příloha č. 2 stanovisko ORP MMP
 - příloha č. 3 usn. RMO Plzeň 1 č. 341 ze dne 4. 12. 2012
 - příloha č. 4 vyjádření TJ Rozvoj Plzeň ze dne 14. 2. 2013 a 12. 6. 2013
 - příloha č. 5 zápis z KNM RMP
 - příloha č. 6 fotodokumentace
 - příloha č. 7 územní plán
 - příloha č. 8 letecký snímek
 - příloha č. 9 orientační mapa
 - příloha č. 10 majetek města
 - příloha č. 11 usn. RMP č. 987 ze dne 26. 9. 2013
- u předkladatele – znalecký posudek, NS, smlouva o výpůjčce + dodatky, LV

Zpracovala: M. Hurdová, PROP MMP

A. Ramadanová, SVS mP