

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemku p.č. 810/1 a nově vzniklých pozemků p.č. 836/4, p.č. 890/5 a p.č. 811/3, vše v k.ú. Doudlevice, obchodní společnosti RenoEnergie, a.s., za účelem narovnání majetkoprávních vztahů.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost RenoEnergie, a.s., IČ 271 28 164, se sídlem Praha 4 – Podolí, Na Lysině 1181/6, PSČ 147 00, žádá (příloha č. 1) o prodej pozemků v k.ú. Doudlevice dotčených stavbou malé vodní elektrárny (dále jen MVE), a to v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní.

Uzavřené smluvní vztahy:

Smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2006/004357 ze dne 20. 9. 2006 ve znění dodatků č. 1 až 3 byla s žadatelem, jako budoucím kupujícím, uzavřena za účelem výstavby MVE na pozemku p.č. 810/1 a částí pozemků p.č. 836 a p.č. 890, vše v k.ú. Doudlevice, s tím, že kupní cena bude stanovena dle platného znaleckého posudku v době prodeje.

Nájemní smlouvy:

- č. 2006/004566/NS ze dne 12. 9. 2006 ve znění dodatků č. 1 až 5 na pronájem části pozemků p.č. 836 a p.č. 810/1, vše v k.ú. Doudlevice,
- č. 2006/006038 (nově označená č. 2009/001466/NS) ze dne 16. 10. 2006 ve znění dodatků č. 1 až 4 na pronájem části pozemku p.č. 890 v k.ú. Doudlevice, který byl původně svěřen do správy OSI MMP,

byly s žadatelem, jako nájemcem, uzavřeny za účelem výstavby MVE, za nájemné ve výši 39, Kč/m²/rok každoročně navýšené o míru inflace české koruny, na dobu určitou, tj. do doby prodeje.

Výše uvedené smlouvy ve znění dodatků byly uzavřeny v souladu s usnesením RMP č. 400 ze dne 20. 4. 2006, č. 17 ze dne 10. 1. 2008, č. 52 ze dne 8. 1. 2009, č. 1262 ze dne 13. 10. 2011 a usnesením ZMP č. 224 ze dne 18. 5. 2006, č. 17 ze dne 24. 1. 2008, č. 39 ze dne 22. 1. 2009 a č. 568 ze dne 10. 11. 2011.

Pozn.: Původní nájemce a budoucí kupující (pan Ing. Robert Neumann) byl dodatky změněn na obchodní společnost MVE Radbuza s.r.o., které zanikla. Jméno této společnosti v důsledku fúze přešlo na obchodní společnost RenoEnergie, a.s., tj. současného vlastníka stavby MVE.

Pozemky p.č. 810/1, p.č. 836 a p.č. 890, vše v k.ú. Doudlevice, se nachází na levém břehu řeky Radbuzy, pod jezem, v blízkosti ulic Mostní, Malostranská, v MO Plzeň 3. Dle územního plánu jsou součástí ploch určených pro ostatní krajinnou zeleň.

Kolaudační souhlas pro stavbu vodního díla: malé vodní elektrárny, kanalizační stoky a vodovodního řádu v rámci akce: „MVE Doudlevice“ byl vydán, v souladu s termínem dle smlouvy o budoucí smlouvě kupní a nájemních smluv, Magistrátem města Plzně, odborem stavebně správním, dne 6. 12. 2012 pod č.j. MMP/273858/12.

S ohledem na skutečnost, že zkolaudovaná stavba MVE vč. jejího oplocení a zázemí zasáhla do předmětných pozemků větší výměrou oproti původnímu plánu pana Ing. Neumanna z roku 2006, bylo požádáno o stanovisko ORP MMP.

ORP MMP aktuálním stanoviskem ze dne 23. 9. 2013 (příloha č. 3), na základě jednání uskutečněných na místě samém se zainteresovanými stranami (po dohodě s žadatelem a splnění podmínek ORP MMP týkajících se úpravy oplocení, zrušení lampy veřejného osvětlení u vstupního schodiště a bezpečnostního opatření spočívajícím v umístění přemístitelných prvků tzv. City bloků), souhlasí s prodejem pozemku p.č. 810/1 a nově vzniklých pozemků p.č. 811/3, p.č. 836/4 a p.č. 890/5 (viz popsáno níže), vše v k.ú. Doudlevice, dotčených stavbou MVE Doudlevice dle geometrického plánu č. 1029-451/2011 ze dne 12. 9. 2013.

Dále souhlasí s uzavřením úplatné smlouvy o zřízení věcného břemene ve prospěch investora na umístění části stavby MVE Doudlevice na pozemcích v majetku města Plzně. Smlouva o zřízení věcného břemene bude uzavřena do 30. 6. 2014 dle aktuálního ceníku města Plzně.

ORP MMP dále uvádí, že části pozemků zastavěné MVE Doudlevice, které jsou předmětem prodeje, jsou dotčeny ochranným pásmem kanalizace DN 1200 v majetku města Plzně ve správě OSI MMP. Kupující musí respektovat kanalizační síť dle ustanovení a podmínek zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Dojde-li v souvislosti s provozováním této sítě, její obnovou, havárií, ke škodám na majetku kupujícího zejména na oplocení stavby MVE Doudlevice, nebude tento požadovat náhradu za škody způsobené na jeho majetku a uvedení do původního stavu zajistí na vlastní náklady.

Dle geometrického plánu č. 1029-451/2011 ze dne 12. 9. 2013 budou předmětem prodeje (společně s pozemkem p.č. 810/1, ostatní plocha, neplodná půda, o výměře 248 m²) nově vzniklé pozemky v k.ú. Doudlevice:

- p.č. 836/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 52 m², geometricky oddělený z pozemku p.č. 836, ostatní plocha, ostatní komunikace, o původní výměře 1681 m²,
- p.č. 890/5, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 147 m², geometricky oddělený z pozemku p.č. 890, ostatní plocha, ostatní komunikace, o původní výměře 248 m²,
- p.č. 811/3, ostatní plocha, ostatní komunikace, o výměře 9 m², geometricky oddělený z pozemku p.č. 811/1, ostatní plocha, ostatní komunikace, o původní výměře 148 m².

Dle aktuálního znaleckého posudku č. 12818/2013 vypracovaného panem Titlem po zaokrouhlení platného pro rok 2013 činí cena v místě a čase obvyklá výše uvedených pozemků v k.ú. Doudlevice: 2 700,- Kč/m², tj. celkem (při výměře 456 m²) 1 231 200,- Kč.

Dále dle konstatování soudního znalce jsou oceňované pozemky podle Geografického informačního systému města Plzně z převážné míry v aktivním záplavovém území vodního toku Radbuza. Z tohoto důvodu je provedena úprava odhadu obvyklé ceny modifikací položky č. 2.9.5, tabulky č. 2 z přílohy č. 21 oceňovací vyhlášky a cena pozemků je upravena o koeficient 0,75 a po úpravě činí:

1 231 200,- Kč x 0,75 = 923 400,- Kč (tj. 2 025,- Kč/m²).

Současně s kupní smlouvou bude uzavřena dle aktuálního ceníku města Plzně úplatná smlouva o zřízení věcného břemene popř. služebnosti na umístění části stavby malé vodní elektrárny na pozemku p.č. 890/4 a části pozemků p.č. 811/1 a p.č. 836/3, vše v k.ú. Doudlevice, v rozsahu dle geometrického plánu č. 1029-451/2011 ze dne 12. 9. 2013; oprávněným z věcného břemene bude obchodní společnost RenoEnergie, a.s., IČ 271 28 164, se sídlem Praha 4 – Podolí, Na Lysině 1181/6, PSČ 147 00, a každý další vlastník stavby malé vodní elektrárny. Za vypracování této smlouvy zodpovídá ORP MMP a SVSMP.

Pozn.: Do katastru nemovitostí bude současně s výše uvedenými smlouvami podána společností RenoEnergie, a.s., žádost o zápis stavby malé vodní elektrárny.

KNM RMP dne 3. 10. 2013 doporučila RMP souhlasit s prodejem (příloha č. 5).

RMP usnesením č. 1087 ze dne 17. 10. 2013 souhlasila s prodejem (příloha č. 11).

Pozemky p.č. 810/1 a p.č. 811/1 v k.ú. Doudlevice přešly do majetku města Plzně na základě ustanovení § 1 zákona č. 172/1991 Sb., pozemek p.č. 836 v k.ú. Doudlevice na základě ustanovení § 5 zákona č. 172/1991 Sb. a pozemek p.č. 890 v k.ú. Doudlevice na základě privatizačního projektu státního podniku Vodovody a kanalizace města Plzně.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemku p.č. 810/1 a nově vzniklých pozemků p.č. 836/4, p.č. 890/5 a p.č. 811/3, vše v k.ú. Doudlevice, obchodní společnosti RenoEnergie, a.s., za účelem narovnání majetkoprávních vztahů.

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 zajištěním podkladů z katastru nemovitostí.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMP č. 400 ze dne 20. 4. 2006, č. 17 ze dne 10. 1. 2008, č. 52 ze dne 8. 1. 2009, č. 1262 ze dne 13. 10. 2011 a usnesení ZMP č. 224 ze dne 18. 5. 2006, č. 17 ze dne 24. 1. 2008, č. 39 ze dne 22. 1. 2009 a č. 568 ze dne 10. 11. 2011.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele nejsou ke dni zpracování tohoto materiálu evidovány závazky vůči městu Plzni.

10. Přílohy

- Příloha č. 1 žádosti
- Příloha č. 2 zápisy z jednání ze dne 5. 6. 2013 a 4. 9. 2013
- Příloha č. 3 stanovisko ORP vč. přílohy
- Příloha č. 4 zápis KNM RMP
- Příloha č. 5 fotodokumentace
- Příloha č. 6 územní plán
- Příloha č. 7 letecký snímek
- Příloha č. 8 orientační mapa
- Příloha č. 9 geometrický plán
- Příloha č. 10 majetek města
- Příloha č. 11 usnesení RMP č. 1087 ze dne 17. 10. 2013.

Přílohy k dispozici u předkladatele: zápis KNM RMP, LV, výpis z OR, NS a SoBSK vč. dodatků, kolaudační souhlas, usn. RMP a ZMP dle bodu 8. tohoto materiálu.