

## Důvodová zpráva

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Výkup pozemků dotčených komunikací a veřejným osvětlením od Ing. Ivana Procházky a manželů Skálových v lokalitě „Obytný celek Újezd – východ“.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

MAJ MMP uzavřel v roce 2011 s insolvenčním správcem společnosti BROKER IMMOBILIEN, spol. s r.o. Plzeňskou insolvenční v.o.s. kupní smlouvu na koupi TDI a dotčené pozemky v rámci vypořádání lokality „Obytný celek Újezd – východ“, a to na základě usnesení ZMP č. 454/2011 (viz příloha č. 1).

Následným šetřením SVSMP bylo zjištěno, že komunikace a veřejné osvětlení, na pozemcích p.č. 101/4 a 998/4 k.ú. Újezd, zasahuje ještě do pozemků ve vlastnictví fyzických osob, a to p.č. 103/11, 101/3 a p.č. 997/2 k.ú. Újezd. Pro zaměření oddělení dotčených pozemků byly zpracovány geometrické plány (viz příloha č. 4) a nově se jedná o pozemky p.č. 101/7 o výměře 4 m<sup>2</sup>, 103/31 o výměře 12 m<sup>2</sup> a 997/6 o výměře 1 m<sup>2</sup> k.ú. Újezd.

Z uvedeného důvodu bylo doporučeno vykoupit do majetku města Plzně dotčené pozemky.

Samostatným materiálem se dále řeší uzavření dodatku ke kupní smlouvě na TDI (MAJ/10).

Stanovisko ORP je kladné (viz příloha č. 2).

Vlastníci dotčených pozemků souhlasí s jejich prodejem a požadují stanovit kupní cenu ve smluvní výši 800,- Kč/m<sup>2</sup>, tj. celkem 13 600,- Kč (viz příloha č. 3).

Pozemky byly dle předběžného ocenění oceněny v ceně administrativní na částku 1 043,- Kč/m<sup>2</sup> a v ceně obvyklé na částku 800,- Kč/m<sup>2</sup>.

Na jednání KNM dne 3. 10. 2013 byla předložena pouze jedna varianta, a to výkup za 800,- Kč/m<sup>2</sup>. KNM doporučila RMP souhlasit s výkupem pozemků za kupní cenu ve výši 130,- Kč/m<sup>2</sup>. Takto stanovená kupní cena činí celkem 2 210,- Kč. Vzhledem k požadavku vlastníků na výši kupní ceny byly do RMP v bodě 4 uvedeny ke zvážení 2 varianty, a to výkup za 800,- Kč/m<sup>2</sup> a za 130,- Kč/m<sup>2</sup>. RMP doporučila ZMP schválit výkup za 130,- Kč/m<sup>2</sup>.

Vlastníci pozemků s touto cenou nesouhlasí (viz příloha č. 3) a trvají na svém původním požadavku, tj. stanovit kupní cenu ve výši 800,- Kč/m<sup>2</sup>. Svůj požadavek odůvodňují tím, že zámková dlažba byla na jejich pozemek umístěna bez jejich vědomí, snížila se tím hodnota jejich stavebního pozemku. Pořizovací cena pozemků byla v době jejich získání značně vyšší než cena 130,- Kč/m<sup>2</sup> a není zde důvod, aby měli újmu za cizí chybu. Pokud nedojde ke shodě, nabízí další možnost, a to odstranění komunikace ze svých pozemků, což by patrně byl vyšší finanční náklad než výkup za 800,- Kč/m<sup>2</sup>.

K tomuto dále uvádíme, že vlastníci pozemků mohou požadovat po městě Plzni uzavření nájemní smlouvy na předmětné pozemky a úhradu bezdůvodného obohacení

za užívání veřejných prostranství. Výše nájmu může být stanovena až do výše 55,- Kč/m<sup>2</sup>/rok, což by ročně činilo 935,- Kč.

Pokud nedojde k dohodě o výkupu předmětných pozemků (event. k dohodě o uzavření nájemní smlouvy), bude stav takový, že na cizích pozemcích budou stavby TDI ve vlastnictví města Plzně.

Z výše uvedených důvodů jsou ZMP ke zvážení v bodě 4 předloženy 2 varianty, a to to výkup za 130,- Kč/m<sup>2</sup> (viz návrh usnesení) a za 800,- Kč/m<sup>2</sup>.

Pozemek p.č. 997/2 k.ú. Újezd je zatížen zástavním právem ve prospěch Komerční banky, a.s. Podmínkou pro uzavření kupní smlouvy na odkoupení pozemku p.č. 997/6, který byl oddělen geometrickým plánem č. 1208-53/2013 z pozemku p.č. 997/2 k.ú. Újezd, je doložení prohlášení příslušného peněžního ústavu o zúžení zástavního práva, tzn. že nově vzniklý pozemek p.č. 997/6 k.ú. Újezd nebude zatížen zástavním právem. Toto prohlášení bude nedílnou součástí vkladového řízení, tj. kupní smlouvy mezi městem Plzní a manželi Skálovými na odkoupení pozemku p.č. 997/6 k.ú. Újezd.

Pozemek p.č. 103/11 k.ú. Újezd (zatížení se vztahuje právě k získávanému pozemku p.č. 103/31) je zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy ve prospěch ČEZ Distribuce, a.s.

K pozemku p.č. 101/3 k.ú. Újezd se vztahuje věcné břemeno trvalého uložení vodovodní a kanalizační přípojky – tento pozemek je oprávněný.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Získat pozemky uvedené v návrhu usnesení.

### **4. Navrhované varianty řešení**

#### **Varianta A)**

Viz návrh usnesení.

#### **Varianta B)**

1. Uzavření kupní smlouvy mezi městem Plzní jako kupujícím a panem Ing. Ivanem Procházkou, r.č. 580506/XXXX, bytem Plzeň Slovanské údolí 43a, na koupi pozemků v k.ú. Újezd, a to:  
parc.č. 101/7 (orná půda) o výměře 4 m<sup>2</sup>, který byl oddělen GP č. 1204-42/2013 z pozemku parc.č. 101/3  
parc.č. 103/31 (orná půda) o výměře 12 m<sup>2</sup>, který byl oddělen GP č. 1204-42/2013 z pozemku parc.č. 103/11  
za smluvní kupní cenu 12 800,- Kč, tj. 800,- Kč/m<sup>2</sup>, která bude uhrazena z rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP po vkladu do katastru nemovitostí. Daň z převodu nemovitostí bude uhrazena dle zákona.
2. Uzavření kupní smlouvy mezi městem Plzní jako kupujícím a manželi Zdeňkem Skálou, r.č. 720813/XXXX a Markétou Skálovou, r.č. 775212/XXXX, oba bytem Plzeň, Čedičová 1, na koupi pozemku parc.č. 997/6 (orná půda) o výměře 1 m<sup>2</sup> k.ú. Újezd, který byl oddělen GP č. 1208-53/2013 z pozemku parc.č. 997/2, který mají manželé Skálovi v podílovém spoluvlastnictví, a to každý jednou ideální polovinou ve vztahu k celku nemovitosti,

za smluvní kupní cenu 800,- Kč, která bude uhrazena z rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP po vkladu do katastru nemovitostí. Daň z převodu nemovitostí bude uhrazena dle zákona.

Pozemek parc.č. 997/2 k.ú. Újezd je zatížen zástavním právem ve prospěch Komerční banky, a.s. Podmínkou pro uzavření kupní smlouvy na odkoupení pozemku parc.č. 997/6, který byl oddělen geometrickým plánem č. 1208-53/2013 z pozemku parc.č. 997/2 k.ú. Újezd, je doložení prohlášení příslušného peněžního ústavu o zúžení zástavního práva, tzn. že nově vzniklý pozemek parc.č. 997/6 k.ú. Újezd nebude zatížen zástavním právem. Toto prohlášení bude nedílnou součástí vkladového řízení, tj. kupní smlouvy mezi městem Plzní a manželi Skálovými na odkoupení pozemku parc.č. 997/6 k.ú. Újezd.

## **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

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

Viz návrh usnesení.

## **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**

Usnesení ZMP č. 454 ze dne 1. 9. 2011, zápis z jednání KNM dne 3. 10. 2013, usnesení RMP č. 1093 ze dne 17. 10. 2013.

## **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Ke dni 23. 10. 2013 nejsou u vlastníků pozemků evidovány žádné pohledávky po lhůtě splatnosti.

## **10. Přílohy**

příloha č. 1 – usnesení ZMP

příloha č. 2 – stanovisko ORP

příloha č. 3 – souhlasy a žádosti vlastníků

příloha č. 4 – geometrické plány

příloha č. 5 - fotodokumentace

příloha č. 6 – mapy - modrá mapa, letecký snímek, územní plán

příloha č. 7 – zápis z jednání KNM

příloha č. 8 – usnesení ZMP k dodatečným výkupům

příloha č. 9 – usnesení RMP č. 1093/2013.