

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření smlouvy směnné a o zřízení věcného břemene mezi městem Plzní a společností ALPHA – BOHEMIA, s.r.o. v k.ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost ALPHA – BOHEMIA, s.r.o. na základě uzavřené smlouvy budoucí směnné a o zřízení věcného břemene, která byla uzavřena v r. 2012 mezi městem Plzní a touto společností, požádala o uzavření konečné smlouvy.

Společnost ALPHA – BOHEMIA, s.r.o. plánuje v dané lokalitě realizovat výstavbu „Komerčního centra Plzeň“, která bude umístěna převážně na pozemcích p.č. 11251/6 a 11251/9 k.ú. Plzeň (ve vlastnictví spol. ALPHA – BOHEMIA, s.r.o.), ale z části bude tato výstavba zasahovat i do městských pozemků p.č. 11251/8, 12728/1 a 11248/4 vše k.ú. Plzeň.

Dle záborového elaborátu pro výstavbu západního městského okruhu – úsek Křimická (Chebská) – Karlovarská potřebuje město Plzeň získat do svého vlastnictví části pozemků p.č. 11251/6 a 11251/9, oba k.ú. Plzeň, které jsou v majetku společnosti ALPHA – BOHEMIA, s.r.o.

Odbor investic MMP poskytl společnosti ALPHA – BOHEMIA, s.r.o. výše uvedený záborový elaborát, dle kterého byl vyhotoven geometrický plán, který přesně určil rozsah směny pozemků.

Souběžně se směnou mělo proběhnout i zřízení bezúplatného věcného břemene týkajícího se umístění a provozu městského vodovodního řadu DN 600 a práva přístupu, příjezdu za účelem jeho oprav, údržby apod., a to v nezbytně nutném rozsahu, tj. včetně ochranného pásma na pozemku p.č. 11251/8 k.ú. Plzeň, jehož rozsah určuje geometrický plán č. 8615-127/2010 ze dne 16. 6. 2010.

Druhý městský vodovodní řad, který se v dané lokalitě nachází, prochází v části protnutí nové hranice pozemků p.č. 11251/8 a 11251/15 k.ú. Plzeň u bodu 24 – GP č. 8459-18/2010 (GP určující rozsah směny), a proto tedy dle geodeta není nutné zřizovat věcné břemeno. Oba geometrické plány (tj. pro směnu i pro zřízení věcného břemene) byly již i odsouhlaseny OSI MMP, který zřízení věcných břemen požadoval. V případě, že při výstavbě „Komerčního centra Plzeň“ (kterou spol. ALPHA - BOHEMIA, s.r.o. v dané lokalitě plánuje) bude třeba městský vodovodní řad přeložit, je nutné postupovat dle § 24 zákona č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích.

Uzavření konečné směnné smlouvy bylo podmíněno schválením změny Územního plánu města Plzně č. 844 pro r. 2010, kterou má dojít ke změně ze SV (smíšené území ostatní - výroby a služeb) a VD (výroba lehká, služby, živnostenské provozy) na OZ (obchodní zařízení). Usnesením ZMP č. 601 ze dne 13. 12. 2012 byl schválen návrh změny č. 1080 Územního plánu města Plzně (tato změna je totožná se změnou č. 844 z r. 2010) a předmětné pozemky jsou určeny pro výstavbu obchodního zařízení.

Jedná se tedy o tyto níže uvedené smluvní vztahy mezi městem Plzní a společností ALPHA – BOHEMIA, s.r.o., se sídlem Otvice, Obchodní zóna 266, IČO 250 33 654:

1. Uzavření směnné smlouvy v tomto rozsahu:

město Plzeň se stane vlastníkem pozemku:

- p.č. 11251/6, orná půda o výměře 5 860 m² (pozemek vznikl na základě GP sloučením dílů „a“ odděleného z pozemku p.č. 11251/6 a dílu „b“ odděleného z pozemku p.č. 11251/9 vše k.ú. Plzeň).

společnost ALPHA – BOHEMIA, s.r.o. se stane vlastníkem pozemků:

- p.č. 11248/28, orná půda o výměře 6 426 m² (pozemek vznikl na základě GP oddělením z pozemku p.č. 11248/4 k.ú. Plzeň)
- p.č. 11251/15, orná půda o výměře 3 267 m² (pozemek vznikl na základě GP oddělením z pozemku p.č. 11251/8 k.ú. Plzeň)
- p.č. 12728/3, orná půda o výměře 405 m² (pozemek vznikl na základě GP oddělením z pozemku p.č. 12728/1 k.ú. Plzeň).

Výměra celkem 10 098 m².

Na základě ujednání ve smlouvě budoucí směnné a o zřízení věcného břemene zajistil MAJ MMP vyhotovení aktualizace znaleckého posudku (znalec p. Titl) určujícího cenu obvyklou všech směňovaných pozemků, a to:

- cena obvyklá městských pozemků celkem 20 700 900,-Kč (tj. 2 050,- Kč/m²)
- cena obvyklá pozemků ALPHA – BOHEMIA, s r.o. činí 4 688 000,- Kč (tj. 800,- Kč/m²).

Rozdíl v cenách směňovaných pozemků a tedy doplatek ze strany společnosti ALPHA – BOHEMIA, s r.o. by činil 16 012 900,- Kč.

Společnost ALPHA – BOHEMIA, s.r.o. však s výše uvedeným oceněním nesouhlasila a nechala si na vlastní náklady vyhotovit oponentní znalecký posudek (společnost ENI CONSULT spol. s r.o.), dle kterého byla cena obvyklá stanovena takto:

- cena obvyklá městských pozemků celkem 9 795 060,-Kč (tj. 970,- Kč/m²)
- cena obvyklá pozemků ALPHA – BOHEMIA, s r.o. celkem činí 4 688 000,- Kč (tj. 800,- Kč/m²).

Rozdíl v cenách směňovaných pozemků a tedy doplatek ze strany společnosti ALPHA – BOHEMIA, spol. s r.o. by činil 5 107 060,- Kč.

Doručený znalecký posudek byl konzultován se znalcem p. Titlem, který na svém ocenění trvá. Dle jeho názoru nebyla v posudku společnosti ENI CONSULTING spol. s r.o. správně sestavena objektivní analýza, neboť byly použity pouze pozemky s nejnižší cenou. Objektivní analýza však spočívá ve výběru větší škály cen pozemků, které jsou k dispozici u porovnatelných pozemků a zásadně by se při ní neměly vybírat pouze nejvyšší, či nejnižší ceny.

Důvody vedoucí k tomuto názoru byly společnosti sděleny (viz dopis – příloha č. 3). MAJ MMP pro porovnání zjišťoval i podobné nabídky a našel dvě nabídky v dané lokalitě (příloha č. 3).

Dále společnost ALPHA – BOHEMIA, s r.o. požádala o snížení doplatku ze směny pozemků o částku, kterou určuje veřejná podpora de minimis (pro informaci nyní tato podpora činí 200 000,- €). V případě, že by od výše doplatku vycházejícího ze

znaleckého posudku doloženého společností byla odečtena i veřejná podpora, byl by výsledný doplatek městu zřejmě nulový.

Daň z převodu nemovitostí bude hrazena dle zákona a daňové přiznání podá a úhradu celé částky daně provede statutární město Plzeň s tím, že společnost ALPHA – BOHEMIA, s.r.o. se zavazuje uhradit polovinu této daně do 15 dnů od doručení písemné výzvy na účet statutárního města Plzně.

Získaný majetek bude svěřen SVSMP.
Nabývací tituly jsou založeny na EVID MMP.

2. Uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene mezi městem Plzní (jako oprávněný) a společností ALPHA – BOHEMIA, s.r.o. (jako povinný), a to práva umístění a provozování vodovodního řadu DN 600 a právo přístupu, příjezdu za účelem jeho oprav, údržby apod., a to v nezbytně nutném rozsahu (tj. včetně ochranného pásma) dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů na pozemku p.č. 11251/8 k.ú. Plzeň, v rozsahu dle geometrického plánu.

Věcné břemeno bude zřízeno ve prospěch města Plzně, a to bezúplatně a na dobu neurčitou. Povinný tj. společnost ALPHA – BOHEMIA, s.r.o. se zavazuje zdržet se zřizování staveb či výsadby stromů nad trasou vodovodního řadu DN 600, a to v nezbytně nutném rozsahu, tj. včetně ochranného pásma.

Stanovisko TÚ (příloha č. 2) k výše uvedeným smluvním vztahům je kladné.

KNM RMP na svém jednání dne 5. 11. 2013 doporučila RMP souhlasit s uzavřením výše uvedených smluvních vztahů. Směna pozemků se uskuteční v cenách obvyklých uvedených v ocenění, které zadávalo město Plzeň s tím, že doplatek, který bude společnost ALPHA – BOHEMIA, s.r.o. povinna uhradit před podpisem směnné smlouvy, bude ponížen o podporu de minimis ve výši 5 302 000,- Kč.

RMP na svém jednání dne 27. 11. 2013 přijala souhlasné usnesení č. 1254.

3. Předpokládaný cílový stav

Město Plzeň získá do svého majetku pozemky potřebné pro výstavbu západního městského okruhu – úsek Křimická (Chebská) – Karlovarská a společnost ALPHA – BOHEMIA, s.r.o. získá pozemky pro svoji plánovanou výstavbu „Komerčního centra Plzeň“.

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 vypracováním znal. posudku a s vkladem do KN, úhrada poloviny daně z převodu nemovitostí (směna pozemků).

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 RMP č. 1051 ze dne 18. 8. 2011.

Usnesení ZMP č. 467 ze dne 1. 9. 2011.

Zápis z KNM RMP ze dne 5. 11. 2013.

Usnesení RMP č. 1254 ze dne 27. 11. 2013.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Dle závazných pravidel pro zjišťování závazků žadatele při nakládání s majetkem města Plzně nebyla ke dni 23. 10. 2013 zjištěna žádná pohledávka.

10. Přílohy

Příloha č. 1. Žádosti spol. ALPHA – BOHEMIA, s.r.o.

Příloha č. 2. Stanovisko ORP MMP.

Příloha č. 3. Rozbor připomínek ke ZP, nabídky RK vyhledané MAJ MMP.

Příloha č. 4. Usnesení RMP č. 1051 ze dne 18. 8. 2011.

Příloha č. 5. Usnesení ZMP č. 467 ze dne 1. 9. 2011.

Příloha č. 6. Zápis z KNM RMP ze dne 5. 11. 2013.

Příloha č. 7. Fotodokumentace.

Příloha č. 8. Mapy - mapa města s vyznačením pozemků

- územní plán
- letecký snímek
- turist. mapa.

Příloha č. 9. Geometrický plán – směna pozemků.

Příloha č. 10. Geometrický plán – zřízení VB.

Příloha č. 11. Usnesení RMP č. 1254 ze dne 27. 11. 2013.