

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Vyjádření záměru města Plzně k uzavření konečných smluvních vztahů v lokalitě ulice K Rybníku, Příčná, U Lesa v k.ú. Malesice, investor NEMO-GARANT s. r.o. a Roman Němeček.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

MAJ uzavřel v roce 2003 (I. etapa) a 2006 (II. etapa) smlouvy o smlouvách budoucích darovacích na darování TDI vybudované v rámci výstavby rodinných domů, kupních na výkup dotčených pozemků a o zřízení věcného břemene uložení vodovodních a kanalizačních řadů ve prospěch vlastníků těchto řadů, když tyto řady neměly být předmětem převodu do majetku města Plzně, protože tato VHI není napojena do městských stok, a to dle usnesení ZMP č. 647/2003 a 77/2006 (viz příloha č. 1).

Předmětem smluv budoucích darovacích byly sadové úpravy, veřejné osvětlení a komunikace včetně odvodnění. **V době uzavření prvních smluv v roce 2003 nebyl v platnosti Plzeňský standard – vodovod a kanalizace.** Odvodnění nebylo součástí komunikace, v současné době je již její součástí. Voda v lokalitě je rozvedena ze studny a kanalizace je napojena do ČOV. Proto byla uzavřena smlouva o smlouvě budoucí o zřízení věcného břemene ve prospěch vlastníků této VHI.

Dešťová kanalizace svádí dešťové vody z komunikací do potoka.

V současné době jsou stavby TDI již několik let zkolaudovány. Do současné doby se nepodařilo zajistit uzavření konečných smluv z důvodu absence některých dokladů a také z důvodu, že při technické převímce ze strany města Plzně byly shledány nedostatky, pro které nebylo možno TDI převzít.

Na jednání dne 21. 11. 2011 bylo OSÍ MMP konstatováno, že by do své správy převzali dešťovou kanalizaci za podmínky, že bude ve vyhovujícím stavebně technickém stavu. Na základě výzvy města Plzně byly investory provedeny kamerové zkoušky v I. etapě, přestože tato podmínka nebyla uložena ve smlouvě budoucí. Kamerové zkoušky ve II. etapě nebyly provedeny. Po provedení kamerových zkoušek bylo doloženo aktuální stanovisko ORP MMP, z něhož vyplývá následující:

Podmínkou pro převzetí dešťové kanalizace a odvodnění komunikací do majetku města Plzně je odstranění všech závad a uvedení kanalizace do dobrého technického stavu, doložení chybějících dokladů a provedení kamerových zkoušek na II. etapu. Na dešťové kanalizaci v I. etapě byly zjištěny závady, a to: deformace bodová, podélná i svislá, vysoká ovalita, zvýšená hladina vody aj. Lze předpokládat, že ve II. etapě budou obdobné závady. Náklady na uvedení dešťové kanalizace do dobrého technického stavu byly OSÍ MMP vyčísleny ve výši cca 4 542 tis. Kč bez DPH.

Podmínkou pro převzetí komunikací, sadových úprav a veřejného osvětlení je převzetí dešťové kanalizace a odvodnění a dále odstranění všech vad a nedodělků a doložení chybějících dokladů – viz stanovisko ORP ze dne 10. 5. 2013 (příloha č. 2).

Na jednání dne 19. 6. 2013 (viz příloha č. 3) investoři k výše uvedeným závadám sdělují, že i nadále trvají na uzavření konečných smluv na převod komunikací včetně odvodnění, dešťové kanalizace, veřejného osvětlení a sadových úprav do majetku města Plzně, protože pouze na

základě těchto smluv investoři TDI v lokalitě budovali. Pokud by v minulosti nebyl závazek města, že si TDI převezme, k výstavbě TDI by nedošlo, tudíž ani k zástavbě lokality RD. V případě, že by město Plzeň nebylo ochotno komunikace, veřejné osvětlení, zeleň a dešťovou kanalizaci převzít do svého majetku, nebudou investoři do budoucna schopni lokalitu udržovat, provozovat veřejné osvětlení atd. K tomu dále sdělují, že Obytná zóna Malesice, resp. všechny inženýrské sítě, jsou funkční, bez závad a reklamací. Lze předpokládat, že do sítí v brzké době nebude nutno investovat finanční prostředky. V tomto případě investoři zajišťovali výstavbu pouze inženýrských sítí, výstavba RD probíhala individuálně jednotlivými vlastníky. V současné době se investoři již další bytovou výstavbou nezabývají. V současné době nedisponují dostatečnými finančními prostředky na opravu dešťové kanalizace. Upozorňují však na skutečnost, že dešťová kanalizace funguje bez problémů, bez závad a je plně funkční. Dále upozorňují na to, že dle požadavku města provedli na své náklady kamerové zkoušky dešťové kanalizace v I. etapě, přestože tato podmínka nebyla ve smlouvách budoucích. Náklad na provedení kamerových zkoušek činil cca 50 000,- Kč. Dále upozorňují na skutečnost, že po celou dobu provozu (cca 5 let) veřejného osvětlení hradí náklady na provoz veřejného osvětlení, které slouží obyvatelům lokality. Dále upozorňují na skutečnost, že již v minulosti byla z jejich strany snaha TDI předat městu Plzni, ale při fyzické prohlídce byly ze strany města vždy nalezeny malicherné důvody, které nemohli zrovna ovlivnit (např. rozbité vjezdy při stavbě jednotlivých RD), pro které údajně nebylo možno převzít.

V případě schválení převzetí TDI a dotčených pozemků do majetku města Plzně před uzavřením příslušných smluv odstraní závady na komunikaci, veřejném osvětlení a sadových úpravách a doloží souhlasy vlastníků RD, kde rabátka jsou upravena nevhodným způsobem, že se o ně budou starat, doloží chybějící doklady a provedou kamerové zkoušky dešťové kanalizace pro II. etapu, přestože podmínka provedení kamerových zkoušek nebyla uložena ve smlouvě o smlouvě budoucí. Dále nechají vyhotovit chybějící zaměření VHI pro I. etapu v digitální podobě (v předpokládaném nákladu cca 30 000,- Kč), přestože ani tato podmínka nebyla uložena ve smlouvě o smlouvě budoucí.

Problémy s udržováním komunikací jsou hlavně v zimě. Pojišťovací ústavy nejsou ochotni sjednat pojištění na komunikace s právnickou či fyzickou osobou. Smlouvu sjednávají pouze s obcí. Tudíž trvale čelí možnosti uplatňování náhrad od fyzických osob, v případě jejich úrazu. Toto riziko již nemohou podstupovat dále.

Dle nových pravidel v současné době investoři požadují odkoupení TDI za 1% z pořizovacích nákladů na předávanou TDI. Tato částka bude použita na opravu komunikací, veřejného osvětlení a sadových úprav. Pořizovací náklady na komunikace včetně odvodnění, veřejného osvětlení a sadových úprav byly doloženy v předběžných částkách s tím, že před konečným projednáním v RMP, v případě schválení záměru lokalitu převzít, budou pořizovací náklady zpřesněny podle skutečně vynaložených nákladů na pořízení TDI. Náklady na pořízení TDI v I. etapě činí cca 4 mil. Kč a ve II. etapě činí cca 3 931 520,- Kč. Celková kupní cena v obou etapách by tedy činila cca 79 315,- Kč.

V případě dešťové kanalizace, vzhledem k popsaným závadám, jsou ochotni ji městu převést formou daru. Hodnota daru dle pořizovacích nákladů činí pro obě etapy cca 2 505 803,- Kč.

K vypořádání byly na jednání KNM dne 15. 8. 2013 předloženy 2 varianty, a to TDI převzít i se závadami na dešťové kanalizaci nebo odstoupit od uzavřených smluv o smlouvách budoucích. Investoři nesouhlasí s uzavřením dohod o ukončení smluv o smlouvách budoucích. V tom případě by zůstala lokalita nevypořádaná, do budoucna bude město Plzeň

čelit stížnostem na nevyhovující údržbu a správu. Nebude možno případně ani převzít navazující lokality ulice Kyjovská, Nad Zámkem a Na Svahu, neboť dešťová kanalizace z těchto lokalit je napojena do dešťové kanalizace v ulici K Rybníku.

KNM RMP na svém jednání dne 15. 8. 2013 doporučila variantu uzavřít konečné smluvní vztahy v této lokalitě. Od doby projednání v KNM byly ze strany investora dohledávány potřebné doklady.

Vzhledem k tomu, že před uzavřením příslušných smluv je třeba ze strany investora ještě odstranit závady, nechat vyhotovit kamerové zkoušky pro II. etapu, nechat vypracovat zaměření skutečného provedení VHI pro I. etapu v digitální podobě, bylo dohodnuto, že bude nejdříve projednán záměr. V případě, že bude RMP a ZMP schválen záměr lokalitu vypořádat uzavřením konečných smluv, budou ze strany investora doloženy chybějící doklady, zpřesněny pořizovací náklady, zpracovány příslušné geometrické plány a následně budou ke schválení předloženy konkrétní smluvní vztahy.

Městský obvod Plzeň 9 – Malesice žádá (viz příloha č. 4) o zhodnocení možných následných rizik a převzetí TDI do majetku města Plzně s tím, že se obává toho, aby TDI neskončila v rukou osoby či společnosti, která bude zcela nedohledatelná, a nedošlo k bezvýhodné situaci z hlediska údržby či další správy.

Do majetku města Plzně, v případě schválení, bude tedy převzata komunikace včetně odvodnění (dešťová kanalizace), veřejné osvětlení a sadové úpravy, a to včetně dotčených pozemků a v rozsahu dle návrhu usnesení.

Přebírané veřejné osvětlení dále zasahuje do pozemku p.č. 319/33 v k.ú. Malesice (viz příloha č. 6) ve vlastnictví fyzické osoby, která předběžně se zřízením služebnosti souhlasila, bude tedy zřízena služebnost inženýrské sítě ve prospěch města Plzně. Pro určení rozsahu služebnosti bude zpracován geometrický plán.

Přebíraná dešťová kanalizace zasahuje dále do pozemku p.č. 319/22 v k.ú. Malesice (viz příloha č. 7) ve vlastnictví Hany a Vítězslava Zadražilových. Vzhledem k tomu, že tento pozemek nebude předmětem převodu do majetku města Plzně, je třeba zřídit služebnost inženýrské sítě ve prospěch města Plzně. Pro určení rozsahu služebnosti bude zpracován geometrický plán.

Dále je třeba vykoupit část pozemku p.č. 332/1 k.ú. Malesice, která je zasažena parkovištěm a okolní zelení. Pro určení části pozemku byl zpracován geometrický plán č. 602-62/2013 (viz příloha č. 8). Předmětem výkupu budou tedy pozemky parc.č. 332/3 o výměře 94 m² a parc.č. 332/4 o výměře 51 m² v k.ú. Malesice.

Ve smlouvách o smlouvě budoucí byla sjednána úplata za zřízení věcného břemene uložení vodovodního řadu a splaškové kanalizace (město budoucí povinný) ve smluvní výši 1,- Kč. Pro jednodušší zúčtování byla s investory dohodnuta při konečných smlouvách úhrada ve smluvní výši 100,- Kč. Bude zpracováno ocenění těchto služebností dle platné vyhlášky o oceňování. Částka rozdílu mezi cenou sjednanou a cenou dle znaleckého posudku bude posuzována jako veřejná podpora.

Jedná se o jednu z mála posledních lokalit, kde byly uzavřeny smlouvy o smlouvách budoucích jako jedny z prvních, bez termínů a sankcí. Předpokládáme tedy, že do budoucna již nebudou žádné další velké problematické lokality. Nové smlouvy budoucí jsou již lépe ošetřeny.

Investoři doložili souhlas a žádost vlastníků rodinných domů v lokalitě o převedení TDI v lokalitě do majetku města Plzně (viz příloha č. 5)

Pozemek dotčený TDI p.č. 317 k.ú. Malesice je ve vlastnictví ČR, příslušnost hospodařit s majetkem státu Státní pozemkový úřad ČR. Majetkový převod tohoto pozemku do vlastnictví města Plzně je schválen, v případě, že město převezme TDI, bude tento pozemek obratem získán do majetku města Plzně.

K získávaným pozemkům v k.ú. Malesice se vztahují níže uvedená věcná břemena:

k pozemku parc.č. 319/28 věcné břemeno užívání za účelem zřízení, provozu, údržby a oprav podzemního vedení veřejné telekomunikační sítě ve prospěch a.s. Telefónica Czech Republic, k pozemkům parc.č. 334/54, 319/28, 319/38, 333, 334/1 věcné břemeno zřizování a provozování vedení plynárenského zařízení a chůze a jízdy v souvislosti se zřízením, stavebními úpravami, opravami a provozováním distribuční soustavy a plynovodních přípojek ve prospěch s.r.o. RWE GasNet,

k pozemkům parc.č. 319/38, 334/54, 319/28, 333, 334/1 věcné břemeno zřizování a provozování vedení zařízení distribuční soustavy ve prospěch a.s. ČEZ Distribuce,

k pozemku parc.č. 334/1 věcné břemeno oprav a údržby – zřízení a provozu podzemního vedení ve prospěch a.s. Telefónica Czech Republic.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnout o převzetí lokality ul. K Rybníku, Příčná, U Lesa v k.ú. Malesice.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Projednání záměru žádné finanční nároky nepřináší.

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. 647/2003 a 77/2006, zápis z jednání KNM dne 15. 8. 2013, usnesení RMP ze dne 11. 4. 2014.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U investorů a vlastníků pozemků nejsou evidovány žádné pohledávky po lhůtě splatnosti, vyjma pohledávky společnosti NEMO-GARANT ve výši 1 438,- Kč, která bude uhrazena do doby předložení konečného materiálu do RMP.

10. Přílohy

příloha č. 1 – usnesení ZMP č. 647/03 a 77/06

příloha č. 2 – stanovisko ORP

příloha č. 3 – zápis z jednání dne 19. 6. 2013

- příloha č. 4 - vyjádření MO Plzeň 9
- příloha č. 5 – žádost vlastníků RD v lokalitě
- příloha č. 6 – situace služebnosti veřejného osvětlení
- příloha č. 7 – situace služebnosti dešťové kanalizace
- příloha č. 8 - GP č. 602-62/2013
- příloha č. 9 - fotodokumentace
- příloha č. 10 – mapy – modrá mapa s vyznačením výkupu, letecký snímek, územní plán, plán města
- příloha č. 11 – zápis z jednání KNM
- příloha č. 12 – usnesení RMP ze dne 11. 4. 2014.

Kopie z internetu