

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej nově vzniklého pozemku p.č. 8135/67 v k.ú. Plzeň panu Ing. Zdeňku Pechrovi za účelem rozšíření vlastní nemovitosti.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

KNM RMP dne 5. 11. 2013 doporučila RMP souhlasit s prodejem části pozemku p.č. 8135/6, ostatní plocha, zeleň, o výměře cca 230 m² z celkových 342 m² v k.ú. Plzeň (v souladu se stanoviskem ORP MMP) obchodní společnost PROPERTY RAISOVA a.s., za kupní cenu 1 500,- Kč/m², tj. celkem (při výměře cca 230 m²) cca 345 000,- Kč s tím, že přesná výměra prodávané části pozemku bude upřesněna geometrickým plánem doloženým na jednání RMP.

Dle geometrického plánu č. 9866-89/2013 ze dne 10. 12. 2013 pro rozdělení pozemku p.č. 8135/6 bude předmětem prodeje nově vzniklý pozemek p.č. 8135/67, ostatní plocha, zeleň, o výměře 225 m², vše v k.ú. Plzeň.

Společnost o koupi části výše uvedeného pozemku požádala za účelem vybudování nového vstupu pro budoucí nájemníky sousední nemovitosti v souvislosti s celkovou rekonstrukcí této nemovitosti. Jedná se o budovu (ubytovnu): Jižní Předměstí, bydlení, č.p. 1271, na pozemku p.č. 13044, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 561 m², v k.ú. Plzeň, ve vlastnictví žadatele.

Dopisem ze dne 24. 2. 2014 (příloha č. 1) nový vlastník nemovitosti č.p. 1271, tj. pan Ing. Pechr, který se stal vlastníkem této nemovitosti na základě kupní smlouvy ze dne 9. 1. 2014, oznámil, že pokračuje v žádosti o koupi části pozemku p.č. 8135/6 v k.ú. Plzeň.

Ve své žádosti uvádí, že předpokládá (jako původní vlastník), že objekt bude přebudován na nájemní byty, avšak po důkladném prověření záměru (vybudování nového vstupu) bylo projektantem konstatováno, že tato změna by znamenala příliš velký zásah do konstrukce a vnitřní dispozice budovy. Z tohoto důvodu bylo od záměru ustoupeno a nadále bude zachován stávající přístup.

Pan Ing. Pechr dále konstatuje, že předmětný pozemek v podstatě nepotřebuje, neboť nebude dotčen ani stavbou výtahu (je situován uvnitř budovy) a ani zatížen průmětem obrysu balkónů či lodžii. Dále uvádí, že na části pozemku podél domu do vnitrobloku není možné vybudovat ani parkovací stání, neboť pozemek je úzký.

Jedná se o jediný městský pozemek, vklíněný mezi soukromé zastavěné pozemky, v části do ulice zatravněný. Jeho koupí pan Ing. Pechr převezme povinnost města pečovat o tuto zeleň, za kterou bude vynakládat finanční prostředky.

S ohledem na výše uvedené pan Ing. Pechr navrhuje kupní cenu do výše 500,- Kč/m², tj. celkem do cca 115 000,- Kč.

Pozemek p.č. 8135/6 v k.ú. Plzeň se nachází v Městském obvodu Plzeň 3, na rohu ulic Raisova - Majerova; dle územního plánu se nachází v plochách určených pro bydlení městského typu.

Dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí je pozemek p.č. 8135/6 v k.ú. Plzeň zatížen věcnými břemeny zřízení a provozování vedení:

- plynovodního řadu ve prospěch společnosti Ja – Bo s.r.o.,
- kabelu NN ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.,

kteřá však do předmětu prodeje nezasahují.

Stanoviska:

ORP MMP nesouhlasí s prodejem části pozemku p.č. 8135/6 v k.ú. Plzeň dle požadavku žadatele, souhlasí s prodejem části požadované plochy a současně pruhu podél pozemku p.č. 13044 v k.ú. Plzeň dle přiložené situace (výměra cca 230 m²). Pozemek p.č. 8135/6 v k.ú. Plzeň je dotčen rozváděcím vodovodním řadem DN 250, ochranné pásmo je v celé délce uložení vodovodu v šířce 1,5 m od vnějšího líce potrubí na každou stranu. ORP MMP upozorňuje, že dle předložené dokumentace pro připravovanou rekonstrukci nezasahuje záměr na tento pozemek. Přístup do budovy odehrávající se v rámci stávajícího půdorysu je možný přes městský pozemek, v případě změny záměru požaduje ORP MMP jeho předložení k posouzení (příloha č. 2).

MO Plzeň 3 usnesením Rady MO Plzeň 3 č. 314/2013 souhlasí s prodejem části pozemku p.č. 8135/6 v k.ú. Plzeň (případně i celého pozemku) žadateli za předpokladu souhlasného stanoviska TÚ MMP (příloha č. 3).

Ocenění pozemku p.č. 8135/6 v k.ú. Plzeň na cenu v místě a čase obvyklou dle znaleckého posudku soudního znalce pana Šimiceho platného i pro rok 2014:
1 500,- Kč/m², tj. celkem (při výměře 225 m²) 337 500,- Kč.

Bude-li pozemek prodán žadateli za cenu nižší než je cena v místě a čase obvyklá, nevznikne žádné zvýhodnění a nevznikne tedy ani veřejná podpora (konzultováno s PRÁV MMP).

Dle doplňující informace ORP MMP je prodávaná část pozemku zasažena vedením vysokého napětí pravděpodobně vybudovaného na základě výkopového povolení z roku 2001; za posledních 7 let ORP MMP neevduje žádnou žádost, která by se týkala stavebního řízení na předmětném pozemku. S ohledem na výše uvedené bude prodej pozemku osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Pozemek p.č. 8135/6 v k.ú. Plzeň přešel do vlastnictví města Plzně na základě ust. § 1 odst. 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb. a svěřen je do správy SVSMP.

Věc byla předložena k projednání KNM RMP dne 18. 3. 2013 (příloha č. 5). Bude-li schválen prodej pozemku za 500,- Kč/m², bude plnění podmínky ošetřeno čestným prohlášením kupujícího a místním šetřením ze strany prodávajícího.

RMP usnesením č. 290 ze dne 11. 4. 2014 souhlasí s prodejem předmětného pozemku (příloha č. 12).

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nově vzniklého pozemku p.č. 8135/67 v k.ú. Plzeň žadateli.

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

Nejsou.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele nejsou ke dni 4. 4. 2014 evidovány závazky vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 žádost nového vlastníka sousední nemovitosti

Příloha č. 2 stanovisko ORP MMP vč. přílohy

Příloha č. 3 stanovisko MO Plzeň 3

Příloha č. 4 zápis KNM RMP ze dne 5. 11. 2013

Příloha č. 5 zápis KNM RMP ze dne 18. 3. 2014

Příloha č. 6 fotodokumentace

Příloha č. 7 územní plán

Příloha č. 8 letecký snímek

Příloha č. 9 orientační mapa

Příloha č. 10 geometrický plán

Příloha č. 11 majetek města

Příloha č. 12 usnesení RMP č. 290/2014.

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek, vyjádření ORP MMP ke stáří sítí, LV
Zpracovala: E. Kölblová, PROP MMP.