

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Směna pozemku parc. č. 2160 k. ú. Bolevec ve vlastnictví pana Dobrého za pozemek parc. č. 3574 k. ú. Bolevec ve vlastnictví města Plzně.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Správa veřejného statku města Plzně požádala Odbor nabývání majetku MMP o zahájení jednání s vlastníky pozemků parc. č. 2147, parc. č. 2148 a parc. č. 2160 vše k. ú. Bolevec ve věci odkoupení těchto pozemků do majetku města Plzně. Správa veřejného statku města Plzně jako důvod výkupu uvedla, že tyto pozemky jsou součástí hráze rybníka Košinář.

Pozemky parc. č. 2147 a parc. č. 2148 k. ú. Bolevec jsou ve spoluvlastnictví pěti fyzických osob. Pozemek parc. č. 2160 k. ú. Bolevec je ve vlastnictví pana Dobrého. MAJ MMP oslovil s žádostí o výkup spoluvlastníky předmětných pozemků. Spoluvlastníky byla vnesena připomínka, že pozemky parc. č. 2147, parc. č. 2148 a parc. č. 2160 k. ú. Bolevec nejsou součástí hráze rybníka Košinář. Z tohoto důvodu požádal MAJ MMP Správu veřejného statku města Plzně o prošetření této skutečnosti, tj. zda předmětné pozemky zasahují do tělesa hráze rybníka Košinář.

Správa veřejného statku města Plzně za tímto účelem provedla místní šetření za účasti spoluvlastníků předmětných pozemků. Při místním šetření bylo zjištěno, že části soukromých pozemků parc. č. 2147, parc. č. 2148 a parc. č. 2160 v k. ú. Bolevec dle současného stavu zasahují do vzdušného svahu rybníka Košinář. Vlastník pozemku parc. č. 2160 k. ú. Bolevec nesouhlasí s dělením svého pozemku a trvá na prodeji či směně pozemku jako celku.

Výkup pozemků parc. č. 2147 a parc. č. 2148 oba k. ú. Bolevec je řešen samostatnou kauzou.

Vlastník pozemku parc. č. 2160 k. ú. Bolevec, pan Dobrý, požaduje směnu za pozemek ve vlastnictví města Plzně parc. č. 3574 k. ú. Bolevec. Na tomto pozemku se nachází stavba bývalého obchodního centra Orlik, na adrese Kaznějovská č. 49, jehož je žadatel o směnu vlastníkem. Odbor nabývání majetku zadal k vypracování znalecký posudek na ocenění jednotlivých nemovitostí.

Dle znaleckého posudku č. 1168/2012 ze dne 20. 9. 2012 zpracovaného panem Titlem činí hodnota pozemků:

Administrativní ocenění předmětných pozemků:

Pozemek ve vlastnictví pana Dobrého			Pozemek ve vlastnictví města		
parc. č	cena m ²	celkem Kč	parc. č.	cena za m ²	celkem Kč
2160	5,-	23 682,-	3574	2 265,-	3 671 468,-
trv. porosty na p.č. 2160		18 832,-			
průměrná cena včetně porostů	9,-				
Celkem		42 514,-	Celkem		3 671 468,-

Cena obvyklá v místě a čase předmětných pozemků:

Pozemek ve vlastnictví pana Dobrého			Pozemek ve vlastnictví města		
parc. č	cena m ²	celkem Kč	parc. č.	cena za m ²	celkem Kč
2160	9,-	42 510,-	3574	2 300,-	3 728 300,-
Celkem		42 514,-	Celkem		3 728 300,-

Směny s městem jsou realizovány v obvyklých cenách.

Rozdíl činí 3 685 786,- Kč.

MAJ MMP seznámil vlastníka pozemku parc. č. 2160 k. ú. Bolevec s výše uvedeným oceněním s tím, že směna by byla realizována v cenách obvyklých a s finančním vyrovnáním ve prospěch města Plzně.

Vlastník pozemku nesouhlasí s oceněním nemovitostí dle znaleckého posudku zadaného městem Plzní a požaduje realizovat směnu dle ocenění zadané jeho osobou s tím, že doplatek rozdílu v cenách uhradí před podpisem směnné smlouvy.

Na MAJ MMP předložil pan Dobrý ocenění pozemku parc. č. 2160 k.ú. Bolevec i ocenění pozemku parc. č. 3574 k. ú. Bolevec.

Dle znaleckého posudku č. 3637-448/2012 ze dne 9. 12. 2012 zpracovaného panem Fořtem činí hodnota pozemků:

Administrativní ocenění předmětných pozemků:

Pozemek ve vlastnictví pana Dobrého			Pozemek ve vlastnictví města		
parc. č	cena m ²	celkem Kč	parc. č.	cena za m ²	celkem Kč
2160	86,-	393 331,-	3574	1 585,-	2 570 024,-
Celkem		393 331,-	Celkem		2 570 024,-

Dle předloženého znaleckého posudku bylo konstatováno, že **obvyklou cenu nelze u předmětných nemovitostí stanovit.**

Rozdíl činí 2 176 693,- Kč.

Dle tohoto posouzení se uvádí, že tržní cenu výše uvedených pozemků nelze stanovit, protože není trh s pozemky pod stavbami jiných vlastníků a s pozemky rybníků, či hrází rybníků. Srovnání s cenou volných pozemků určených ke komerční výstavbě u pozemku parc. č. 3574 by bylo chybné, nejedná se o volný pozemek, ale o pozemek již zastavěný stavbou jiného vlastníka. Zde je možné stanovit pouze cenu přiměřenou (cenu spravedlivou). Také u pozemku parc. č. 2160 je možné stanovit pouze cenu přiměřenou.

Na základě nesouhlasu pana Dobrého s výsledkem ocenění zadaného městem Plzeň a z důvodu rozdílu cen mezi oceněním města a oceněním zadané fyzickou osobou, zadal MAJ zpracování znaleckého posudku nezávislému znalci.

Dle tohoto znaleckého posudku č. 1305/2014 zpracovaného paní Haviřovou jsou ceny následující:

Administrativní ocenění předmětných pozemků:

Pozemek ve vlastnictví pana Dobrého			Pozemek ve vlastnictví města		
parc. č.	cena m ²	celkem Kč	parc. č.	cena za m ²	celkem Kč
2160	5,-	23 682,-	3574	1 592,-	2 580 990,-
trv. porosty na p.č. 2160		7 514,-			
průměrná cena včetně porostů	7,-				
Celkem		31 196,-	Celkem		2 580 990,-

Cena obvyklá v místě a čase předmětných pozemků:

Pozemek ve vlastnictví pana Dobrého			Pozemek ve vlastnictví města		
parc. č.	cena m ²	celkem Kč	parc. č.	cena za m ²	celkem Kč
2160	100,-	456 300,-	3574	1 865,-	3 023 165,-
Celkem		456 300,-	Celkem		3 023 165,-

Rozdíl výše stanovených cen činí 2 566 865,- Kč.

Dne 26. 3. 2014 se uskutečnilo jednání v dané záležitosti, a to především z důvodu seznámení pana Dobrého s oceněním předmětných nemovitostí, s nutností zřízení věcného břemene – kolektor, projednání smluvního závazku, který bude obsažen ve smlouvě směnné a projednání úhrady daně z nabytí nemovitých věcí dle pravidel stanovených městem.

Pan Dobrý souhlasí s předložením materiálu do orgánů města Plzně dle ocenění zpracovaných městem v roce 2014 a rovněž, že směna bude realizována v cenách obvyklých a doplatkem z jeho strany. Rovněž souhlasí s úhradou daně z nabytí nemovitých věcí dle pravidel města Plzně a se zřízením věcného břemene a smluvního závazku.

Pan Dobrý je vlastníkem budovy č.p. 1442, občanská vybavenost na pozemku parc. č. 3574 o celkové výměře 1621 m², zaps. na LV č. 10458 pro k. ú. Bolevec, na základě kupní smlouvy ze dne 15. 3. 2010, právní účinky vkladu práva ke dni 15. 3. 2010 (V-1830/2010). Jedná se o objekt bývalého obchodního centra Orlík, Kaznějovská 49. Pozemek parc. č. 3574 o celkové výměře 1621 m², zastavěná plocha a nádvoří, zaps. na LV č. 1 pro k. ú. Bolevec je ve vlastnictví města Plzně. Pan Dobrý má k pozemku parc. č. 3574 k. ú. Bolevec uzavřenou nájemní smlouvu č. 2013/000035/NS ze dne 1. 3. 2013.

Technický úřad MMP svým souhrnným stanoviskem č.j. MMP/99619/13 souhlasí se směnnou pozemku parc. č. 2160 k. ú. Bolevec za pozemek parc. č. 3574 k. ú. Bolevec. Na pozemku parc. č. 3574 k. ú. Bolevec v majetku města Plzně a pod objektem obchodního centra Orlík se nachází kolektor včetně kolektorové přípojky v majetku města Plzně, správě

OSI MMP, dle stávajícího stavu veden pod objektem stavby na tomto pozemku. V kolektoru je uložen vodovodní řad DN 100 v majetku města Plzně a ve správě OSI MMP a inženýrské sítě různých vlastníků. Technický úřad MMP v případě realizace směny, požaduje uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemene strpění umístění kolektoru včetně kolektorové přípojky a vodovodního řadu a do směnné smlouvy zapracovat ustanovení, aby v případě odstranění stavby nebo její části na tomto pozemku nebyla ta část pozemku, v níž je vedena stávající trasa kolektoru včetně vodovodu, opětovně zastavěna (cca 120 m²). Nový vlastník pozemku by v takovém případě byl povinen ponechat tuto část pozemku veřejně přístupnou za účelem provádění oprav a údržby kolektoru a byl by povinen respektovat zemní a výkopové práce s tímto spojené. Ve směnné smlouvě by pro nového vlastníka byla rovněž zapracována povinnost takto smluvně zavázat i případného nového nabyvatele a to pro případ převodu nemovitých věcí. Tyto skutečnosti požaduje Technický úřad zapracovat do smluvního vztahu. Po získání pozemku parc. č. 2160 k. ú. Bolevec zajistit jeho následné svěření do správy SVSMP.

Usnesením Rady MO Plzeň 1 č. 18 ze dne 14. 1. 2014 byl vysloven souhlas s majetkovou transakcí dle stanoviska Technického úřadu MMP.

Město Plzeň je vlastníkem pozemku parc. č. 3574 k. ú. Bolevec na základě § 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění pozdějších předpisů. Nabývací tituly jsou založeny na odboru EVID MMP.

Komise pro nakládání s majetkem Rady města Plzně na svém zasedání dne 8. 4. 2014 doporučila Radě města Plzně vyslovit souhlas s výše popsanou majetkovou transakcí.

Usnesením Rady města Plzně č. 511 ze dne 15. 5. 2014 byl vysloven souhlas s navrženou majetkovou transakcí.

3. Předpokládaný cílový stav

Realizovat směnnou smlouvu a smlouvu o zřízení služebnosti v k. ú. Bolevec mezi městem Plzní a panem Radkem Dobrým.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady na vyhotovení ZP a vklad do katastru nemovitostí budou hrazeny z rozpočtu MAJ MMP.

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

Stanovisko TÚ MMP
Usnesení RMO Plzeň 1
Zápis z KNM RMP
Usnesení RMP č. 511/2014.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 30. 4. 2014 nejsou evidovány žádné závazky či pohledávky.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost SVSMP
Příloha č. 2 – sdělení FO
Příloha č. 3 – zápisy z jednání
Příloha č. 4 – stanovisko TÚ
Příloha č. 5 – usnesení RMO Plzeň 1
Příloha č. 6 – zápis z KNM RMP
Příloha č. 7 – katastrální mapy – modrá mapa, územní plán, letecký snímek, orientační turistická mapa
Příloha č. 8 – usnesení RMP č. 511/2014.

Poznámka: znalecké posudky jsou k dispozici u předkladatele materiálu.
Zpracovala dne 30. 5. 2014
Jitka Kašparová, MAJ MMP.