

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Výkup pozemků v lokalitě obytný soubor Háj v Plzni v k.ú. Červený Hrádek u Plzně, Ing. Vladimír Čechura, pan Vladimír Čechura a paní Alena Mašková.

Dořešení majetkových vztahů po získání TDI v lokalitě od investora I.R.S. rozvojová a stavební s.r.o., v konkursu.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

MAJ MMP uzavřel dne 28. 11. 2013 kupní smlouvu na TDI (všechna TDI zkolaudována) v lokalitě Obytný soubor Háj, a to dle usnesení ZMP č. 260/2013 (viz příloha č. 1). Usnesením ZMP č. 510/2012 (viz příloha č. 2) byl schválen záměr, mimo jiné, získat do majetku města Plzně všechny pozemky dotčené přebíranou TDI a zřídit potřebné služebnosti.

TDI v majetku města Plzně jsou dotčeny pozemky p.č. 105/9 o výměře 473 m², p.č. 105/13 o výměře 319 m², který byl oddělen z pozemku p.č. 105/7 a p.č. 105/14 o výměře 34 m², který byl oddělen z pozemku p.č. 105/10 v k.ú. Červený Hrádek u Plzně, pozemků p.č. 105/11 o výměře 30 m², p.č. 105/15 o výměře 21 m², který byl oddělen z pozemku p.č. 105/6, p.č. 664/18 o výměře 27 m², který byl oddělen z pozemku p.č. 664/3 a p.č. 664/17 o výměře 26 m², který byl oddělen z pozemku p.č. 664/16 v k.ú. Červený Hrádek u Plzně. Pozemky jsou děleny GP č. 832-13/2013 (viz příloha č. 5).

Pozemek p.č. 105/9 a 105/11 a částečně i 105/13 jsou zasaženy komunikací, pozemek p.č. 105/9, vše v k.ú. Červený Hrádek u Plzně dále také veřejným osvětlením. Pozemky p.č. 664/18 a 664/17 v k.ú. Červený Hrádek u Plzně jsou zasaženy stavbou rámového propustku. Ostatní pozemky jsou svahem u komunikace a SVSMP požaduje jejich získání do majetku města Plzně.

Pozemky p.č. 105/9 a 105/11 v k.ú. Červený Hrádek u Plzně jsou přístupovou komunikací z Vesnické ulice do lokality Obytný soubor Háj – ulice K Doubí, Přímá a Křivá. Další přístup (v majetku města Plzně) je z ulice Ledová.

Celková výměra potřebných pozemků činí 930 m². Tyto pozemky měly být do doby kolaudace TDI vykoupeny do vlastnictví investora I.R.S. rozvojová a stavební, s.r.o., avšak k výkupu nedošlo.

Dále je třeba zřídit služebnosti umístění vodovodního řadu, dešťové a splaškové kanalizace v pozemcích p.č. 105/8, 664/3, 104/1 v k.ú. Červený Hrádek u Plzně v rozsahu dle GP č. 832-13/2013 a v pozemku p.č. 634/17 v k.ú. Červený Hrádek u Plzně v rozsahu celého pozemku.

Stanovisko ORP MMP je kladné (viz příloha č. 3).

Vlastníkům pozemků byla nabídnuta nejprve kupní cena ve výši 40,- Kč/m², následně potom také kupní cena ve výši 130,- Kč/m², která koresponduje s přijatými usneseními ZMP pro dodatečné výkupy č. 654/2006 a 722/2008.

Vlastníci pozemků od počátku jednání požadují stanovit kupní cenu ve výši 800,- Kč/m² s odůvodněním, že takové výkupy byly v minulosti realizovány i za ceny vyšší.

V případě schválení kupní ceny ve výši 800,- Kč/m² budou souhlasit i se zřízením potřebných služebností, v případě, že tato cena schválena nebude, nebudou souhlasit ani se zřízením služebností.

Vyjádření vlastníků jsou doloženy v příloze č. 4.

V případě, že nedojde k dohodě o výkupu předmětných pozemků, lze započít jednání o nájmu pozemků. V případě stanovení nájmu by mohlo být roční nájemné stanoveno v maximální výši 55,- Kč/m²/rok, tedy celkem 51 150,- Kč.

V případě, že nedojde k dohodě o výkupu předmětných pozemků, nebude možno ani zřídit potřebné služebnosti.

Obvyklá cena pozemků pod komunikacemi (a doprovodnou zelení) byla stanovena znaleckým posudkem č. 1385/2014 vypracovaným Vladislavem Titlem ve výši 800,- Kč/m².

V případě stanovení kupní ceny ve výši 800,- Kč/m² by celková kupní cena činila 744 000,- Kč.

V případě stanovení kupní ceny ve výši 130,- Kč/m² by celková kupní cena činila 120 900,- Kč. V tomto případě by se smluvní strany dohodly, že město Plzeň se stane poplatníkem daně z nemovitých věcí.

K projednání KNM dne 29. 4. 2014 byly předloženy 2 varianty.

Varianta A – kupní cena ve výši 800,- Kč/m² dle požadavku vlastníků pozemků.

Varianta B – kupní cena stanovená ve výši 130,- Kč/m² v souladu s přijatými usneseními ZMP pro dodatečné výkupy č. 654/2006 a 722/2008. S touto cenou vlastníci pozemků nesouhlasí. V případě, že nedojde k uzavření kupních smluv, bude započato jednání o uzavření nájemní smlouvy. V případě, že ani s uzavřením nájemní smlouvy vlastníci pozemků nebudou souhlasit, zůstane část lokality majetkově nevypořádaná - komunikace, veřejné osvětlení a stavba rámového propustku v majetku města Plzně na cizích pozemcích. Do budoucna můžeme očekávat, že budeme muset hradit bezdůvodné obohacení, které by činilo v současné době (od doby vlastnictví TDI cca 5 měsíců) cca 21 315,- Kč (55,-/m²/rok). Výše bezdůvodného obohacení by za dva roky mohla být stanovena ve výši až 102 300,- Kč. Při této variantě nebude uzavřena ani smlouva o zřízení potřebných služebností.

KNM RMP na svém jednání dne 29. 4. 2014 nepřijala většinové stanovisko, proto byl materiál do RMP předložen variantně. RMP svým usnesením č. 497 ze dne 15. 5. 2014 odsouhlasila kupní cenu ve výši 800,- Kč/m².

Pozemky p.č. 105/7, 105/10 a 105/9 v k.ú. Červený Hrádek u Plzně jsou zatíženy věcným břemenem chůze a jízdy ve prospěch pozemku p.č. 105/8 v k.ú. Červený Hrádek u Plzně ve vlastnictví Ing. Vladimíra a Vladimíra Čechurových. Vzhledem k tomu, že získáním pozemků p.č. 105/9, 105/13 (oddělen z pozemku p.č. 105/7) a 105/14 (oddělen z pozemku p.č. 105/10) se tyto stanou veřejně přístupnými, je věcné břemeno nadbytečné. Z uvedeného důvodu bude součástí kupní smlouvy dohoda o zániku věcného břemene chůze a jízdy vázoucích na získávaných pozemcích.

Služebnost v pozemku p.č. 104/10 v k.ú. Červený Hrádek u Plzně bude řešena samostatným materiálem. Vlastnice souhlasí, za zřízení služebnosti požaduje úplatu.

3. Předpokládaný cílový stav

Získat pozemky dotčené stavbami TDI v majetku města Plzně a zřídit potřebné služebnosti.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Kupní cena bude činit celkem 744 000,- Kč a bude uhrazena z rozpočtu Odboru nabývání majetku 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

Usnesení ZMP č. 260/2013 a usnesení ZMP č. 510/2012, usnesení RMP č. 497 ze dne 15. 5. 2014.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U vlastníků pozemků nejsou ke dni 4. 4. 2014 evidovány žádné pohledávky po lhůtě splatnosti.

10. Přílohy

příloha č. 1 – usnesení ZMP č. 260/2013

příloha č. 2 – usnesení ZMP č. 510/2012

příloha č. 3 – stanovisko ORP MMP

příloha č. 4 – souhlasy

příloha č. 5 – GP č. 832-13/2013

příloha č. 6 – fotodokumentace

příloha č. 7 – mapy – modrá mapa, územní plán, letecký snímek

příloha č. 8 – zápis z jednání KNM dne 29. 4. 2014

příloha č. 9 – usnesení RMP č. 497/2014