

## DŮVODOVÁ ZPRÁVA

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Směna a výkup spoluvlastnických podílů na pozemcích ve spoluvlastnictví paní Brožkové, paní Dirnové a paní Staré v k. ú. Bolevec za pozemky ve vlastnictví města v k. ú. Bolevec, v souvislosti se stavbou silnice I/20 a II/231 v Plzni – Plaská – Na Roudné – Chrástecká, 2. etapa, (dále jen stavba).

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Ředitelství silnic a dálnic ČR (dále jen ŘSD) a Útvar investic města Plzně již v roce 2004 zahájily jednání s vlastníci pozemků v k.ú. Bolevec s paní Škardovou o majetkovém vypořádání pozemků, které budou dotčeny stavbou. V současné době jsou pozemky ve spoluvlastnictví paní Brožkové, paní Dirnové a paní Staré.

ŘSD a město Plzeň bude realizovat výše uvedenou stavbu silnice na pozemcích:

- parc. č. 2223/4 o výměře 395 m<sup>2</sup>, oddělený z pozemků parc. č. 2223/1 o celkové výměře 2098 m<sup>2</sup>, orná půda
- parc. č. 2257/2 o výměře 482 m<sup>2</sup>, oddělený z pozemků parc. č. 2257 o celkové výměře 3109 m<sup>2</sup>, orná půda
- parc. č. 2257/3 o výměře 426 m<sup>2</sup>, oddělený z pozemku parc. č. 2257 o celkové výměře 3109 m<sup>2</sup>, orná půda
- parc. č. 2263/2 o výměře 945 m<sup>2</sup>, oddělený z pozemku parc. č. 2263 o celkové výměře 5609 m<sup>2</sup>, orná půda
- parc. č. 2263/3 o výměře 859 m<sup>2</sup>, oddělený z pozemku parc. č. 2263 o celkové výměře 5609 m<sup>2</sup>, orná půda

vše zaps. na LV č. 15079 pro k. ú. Bolevec v podílovém spoluvlastnictví každý 1/3 k celku na předmětných nemovitostech paní Anny Brožkové, paní Marie Dirnové a paní Mileny Staré. Nově vzniklé pozemky byly vytvořeny na základě geometrického plánu č. 2597-115-2004 ze dne 20. 02. 2005.

ŘSD se obrátilo na MAJ MMP s žádostí o pomoc při jednání se spoluvlastníky pozemků parc. č. 2223/1, parc. č. 2257 a parc. č. 2263 vše k. ú. Bolevec, a to především z důvodu, že ŘSD muselo do 31. 7. 2013 doložit vyjádření těchto spoluvlastníků na OSS MMP z důvodu vydání územního řízení pro rozhodnutí o umístění předmětné stavby.

Spoluvlastníci podmínili svůj souhlas k územnímu řízení tím, že město Plzeň s nimi bude realizovat směnu pozemků ve stejných výměrách bez ohledu na ocenění a bez finančního vyrovnání a dále, že směna pozemků bude realizována městem i pro ŘSD.

*Poznámka:*

V daném případě se jedná o získání pozemků pro ŘSD o celkové výměře 1285 m<sup>2</sup> a v celkové hodnotě 1 028 000,- Kč. MAJ MMP již v roce 2012 uskutečnil výkupy pozemků pro danou akci, a to i pro ŘSD (jednalo se o výměru 3 390 m<sup>2</sup> a částku 2 712 000,- Kč).

Před rokem 2012 byly rovněž realizovány výkupy pro předmětnou stavbu, a to i pro ŘSD. MAJ MMP zpracuje celkový přehled výkupů pro ŘSD ve věci stavby a zahájí jednání s ŘSD o možném majetkovém vyrovnání.

Magistrát města Plzně, odbor stavebně správní pod č.j. MMP/206885/13 dne 25. 10. 2013 vydal rozhodnutí o umístění stavby.

Spoluvlastníci od začátku jednání preferovali směnu výše uvedených pozemků v jejich spoluvlastnictví za pozemky ve vlastnictví města Plzně, a to:

- nově vzniklý pozemek parc. č. 2222/1 o výměře 1468 m<sup>2</sup>, orná půda, oddělený z parc. č. 2222/1 o celkové výměře 2131 m<sup>2</sup>, orná půda
- pozemek parc. č. 2222/2 o výměře 547 m<sup>2</sup>, orná půda
- část pozemku parc. č. 2177 o výměře cca 1101 m<sup>2</sup>, orná půda  
vše zaps. na LV č. 1 pro k. ú. Bolevec.

V daném případě mělo město získat pozemky o výměře 3 107 m<sup>2</sup> a fyzické osoby by získaly pozemky o výměře cca 3116 m<sup>2</sup>.

TÚ MMP konkrétně ORP svým souhrnným stanoviskem č.j. MMP/185461/13 souhlasí se získáním pozemků parc. č. 2223/4, parc. č. 2257/2, parc. č. 2257/3, parc. č. 2263/2, parc. č. 2263/3 v k. ú. Bolevec do majetku města Plzně a jejich svěřením do správy SVSMP.

ORP upozorňuje, že na městské pozemky určené ke směně parc. č. 2222/1 a parc. č. 2222/2 k. ú. Bolevec je uzavřena nájemní smlouva č. 2006/004557 se spol. Třemošenská a.s. za účelem zemědělské výroby s výpovědní lhůtou jednoho roku. Na městském pozemku parc. č. 2222/1 k. ú. Bolevec je uložena kanalizační stoka DN 700 v majetku města Plzně ve správě OSI MMP včetně ochranného pásma, které je dle § 23 zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů 3,5 m od vnějšího lince potrubí na každou stranu.

V případě realizace směny požaduje ORP směnit části pozemků parc. č. 2222/1 a parc. č. 2223/1 k. ú. Bolevec (dle stávajícího číslování parcel) tak, aby stávající výše uvedené kanalizační stoky včetně ochranného pásma byly uloženy v pozemcích, které budou v majetku města Plzně. MAJ MMP tuto skutečnost prověřil na TÚ MMP a bylo zjištěno, že kanalizační stoka DN 700 včetně ochranného pásma zůstane v oddělovaném pozemku parc. č. 2223/1 k. ú. Bolevec a je umístěna mimo pozemek parc. č. 2222/1 k. ú. Bolevec.

ORP nesouhlasí směnit pozemek parc. č. 2177 k. ú. Bolevec ve vlastnictví města Plzně. Tento pozemek je potřebný pro rozvoj a obsluhu daného území, dle zpracované územní studie „Plzeň Bolevec – Velký rybník, rekreace hromadná v jihozápadní části“ (12/2010).

Usnesením Rady MO Plzeň 1 č. 42 ze dne 11. 2. 2014 byl vysloven souhlas s majetkovou transakcí dle stanoviska ORP MMP.

MAJ MMP sdělil spoluvlastníkům předmětných pozemků stanoviska TÚ MMP a MO 1. Spoluvlastníci pozemků, které zastupuje v jednání s městem Plzeň paní Brožková, požádali o osobní jednání v dané záležitosti.

Jednání proběhlo dne 13. 3. 2014 a jeho výsledkem je, že spoluvlastníci souhlasí se stanoviskem TÚ MMP a tedy nepožadují zařadit do směny část městského pozemku parc. č. 2177 k. ú. Bolevec. Za to ale požadují kompenzovat rozdíl ve výměrách získávaného nemovitého majetku finančním vyrovnáním ve výši 800,- Kč/m<sup>2</sup>.

MAJ MMP zadal vypracovat ocenění jednotlivých pozemků, a to jak ceny úřední (administrativní), tak ceny v místě a čase obvyklé. Dle znaleckého posudku č. 1349/2014 ze dne 22. 3. 2014 vypracovaného panem Titlem jsou ceny následující:

Pozemky ve vlastnictví města					
cena úřední			cena obvyklá		
parc. č	cena	Kč/m <sup>2</sup>	parc. č	cena	Kč/m <sup>2</sup>
2222/1	1 037 670,48	706,86	2222/1	2 671 760,-	1 820,-
2222/2	386 652,42	706,86	2222/2	995 540,-	1 820,-
<b>Celkem 1 424 322,90</b>			<b>Celkem 3 667 300,-</b>		

Pozemky ve vlastnictví FO						Výkup pro ŘSD
cena úřední			cena obvyklá			
parc. č	cena	Kč/m <sup>2</sup>	parc. č	cena	Kč/m <sup>2</sup>	
2223/4	526 456,-	1 332,80	2223/4	316 000,-	800,-	
2257/2	642 409,60	1 332,80	2257/2	385 600,-	800,-	
2257/3	567 772,80	1 332,80	2257/3	340 800,-	800,-	p.č. 2257/3 o výměře 426 m <sup>2</sup>
2263/2	1 259 496,-	1 332,80	2263/2	756 000,-	800,-	
2263/3	1 144 875,20	1 332,80	2263/3	687 200,-	800,-	p.č. 2263/3 o výměře 859 m <sup>2</sup>
<b>Celkem 4 141 009,60</b>			<b>Celkem 2 485 600,-</b>			<b>Celkem 1285 m<sup>2</sup> o celkové hodnotě 1 028 000,- Kč</b>

Úřední ocenění je uvedeno informativně, neboť směny městem jsou realizovány v obvyklých cenách.

Jak je z výše uvedeného patrné, tak v případě koncipování směny ve shodných výměřích na obou stranách by město získalo směnou o 1092 m<sup>2</sup> více, což by podle požadavku vlastníků pak znamenalo doplatek ze strany MP ve výši 873 600,- Kč.

Pokud však porovnáme obvyklé ceny směňovaných pozemků, pak vzhledem k vyšší hodnotě městských pozemků by mělo naopak město požadovat od spoluvlastníků doplatek ve výši 1 181 700,- Kč.

Vzhledem k těmto skutečnostem, vyvolal MAJ MMP jednání, na kterém seznámil žadatele s oceněním pozemků a zároveň jim vysvětlil, že na základě zpracovaného ocenění je bezpředmětný jejich požadavek na doplatek výměrového rozdílu směňovaných nemovitostí.

S možností, že by spoluvlastníci dopláceli městu, samozřejmě zástupce spoluvlastníků nesouhlasí a argumentuje tím, že všechny do směny vstupující pozemky jsou v jedné lokalitě, dokonce spolu sousedí, jsou nyní stejně využívány a rozdíl jejich hodnot je dán pouze tím, že zatímco pozemky spoluvlastníků jsou „znehodnoceny“ VPS, pozemky města se dle platného územního plánu nachází v ploše BČ – bydlení čisté.

Na jednání tedy zástupce FO přednesl požadavek realizovat směnu v původním rozsahu s tím, že město nebude požadovat z jejich strany žádný doplatek. V případě, že by orgány města schválily směnu nemovitého majetku s doplatkem ze strany FO, nebudou tuto směnu akceptovat. Upozorňují i na to, že toto byl již jejich prvotní požadavek, který specifikovali již při jednání o ÚR.

Do úvahy připadá maximálně varianta zúžené směny, a to, že fyzické osoby získají od města do svého spoluvlastnictví pouze pozemek parc. č. 2222/1 k. ú. Bolevec, o výměře 1 468 m<sup>2</sup>, který má hodnotu 2 671 760,- Kč a směna i tak proběhne bez doplatku.

Z důvodu požadavku spoluvlastníků nehradit městu doplatek rozdílu směňovaných nemovitostí, byl tento materiál připraven variantně a to ve 2 variantách, na kterých se lze s vlastníky potřebných pozemků dohodnout. K předložení materiálu však nedošlo, neboť dne 18. 4. 2014 se dostavili všichni spoluvlastníci předmětných pozemků na MAJ MMP a sdělili, že paní Dirnová a paní Stará odstupují od realizace směny svých spoluvlastnických podílů na předmětných pozemcích a požadují své spoluvlastnické podíly vykoupit, a to za částku 800,- Kč/m<sup>2</sup>. Otázka daně z nabytí nemovitostí je v současné době v jednání se spoluvlastníky.

Paní Brožková předložila rovněž nový požadavek na realizaci směny svého podílu, a to:

1. Směna bez doplatku podílu 1/3 k celku na výše uvedených pozemcích v majetku FO o výměře 1036 m<sup>2</sup> za celý pozemek města parc. č. 2222/2 o výměře 547 m<sup>2</sup>.
2. Směna bez doplatku podílu 1/3 k celku na výše uvedených pozemcích v majetku FO o výměře 1036 m<sup>2</sup> v ceně 800,- Kč/m<sup>2</sup>, za část pozemku města Plzně 2222/1 o výměře 455 m<sup>2</sup>, dle doloženého zákresu.

*Poznámka:* MAJ MMP preferuje ze svého pohledu směnu uvedenou ve variantě 1, tj. směnit pozemek parc. č. 2222/2 o výměře 547 m<sup>2</sup>, k. ú. Bolevec, v hodnotě 995 540,- Kč, tj. 1 820,- Kč/m<sup>2</sup>. Podíl na pozemcích ve vlastnictví FO má hodnotu 828 533,- Kč, tj. cca 800,- Kč/m<sup>2</sup>.

V případě druhé varianty, která je preferována FO, by oddělením požadované části z parc. č. 2222/1 k. ú. Bolevec, městu zůstala zúžená část pozemku a tím by došlo ke ztížení jeho dalšího využití jako například na směny při majetkových transakcích v dané lokalitě.

MAJ MMP upozorňuje na skutečnost, že pozemky ve vlastnictví FO jsou získávány za účelem veřejně prospěšné stavby. Pro ŘSD ČR bylo danou stavbu vydáno ÚR č. 5528. V případě, že by nedošlo k dohodě se spoluvlastníky o majetkové vypořádání, lze ze strany ŘSD ČR zahájit jednání o vyvlastnění předmětných pozemků.

Z tohoto důvodu musíme konstatovat, že majetková transakce, a to výkupy a směna musí být realizována jako celek, musí dojít k uzavření smluvních vztahů současně. Město by se mělo stát 100 % vlastníkem předmětných pozemků a nemělo by vstupovat do spoluvlastnictví s FO (vznikla by obtížná situace v případě, že by muselo být zahájeno jednání o vyvlastnění podílů na předmětných pozemcích, a to především z důvodu spoluvlastnictví).

Město Plzeň realizovalo podobné prioritní výkupy pozemků pro veřejně prospěšné stavby jako např. Městský západní okruh za 800,- Kč/m<sup>2</sup>. V roce 2012 a 2013 byly realizovány výkupy pozemků pro stavbu silnice I/20 a II/231 v Plzni, Plaská – Na Roudné – Chrástecká, 2. etapa za 800,- Kč/m<sup>2</sup>. Přijatá usnesení v dané záležitosti, usnesení ZMP č. 125/2012, 126/2012 a 262/20123.

Části pozemků parc. č. 2222/1 a parc. č. 2222/2 oba k. ú. Bolevec se dle platného územního plánu nachází v ploše BČ – bydlení čisté. Zbylá část pozemku parc. č. 2222/2 pozemek parc. č. 2222/1 k. ú. Bolevec jsou k dnešnímu dni užívány jako orná půda pro zemědělskou rostlinnou výrobu, stejně jako pozemky parc. č. 2223/4, parc. č. 2257/2, parc. č. 2257/3, parc. č. 2263/2 a parc. č. 2263/3 vše k. ú. Bolevec. Tyto pozemky jsou k dnešnímu dni určeny územním rozhodnutím pro stavbu veřejné komunikace – silnice.

Na městské pozemky parc. č. 2222/1 a parc. č. 2222/2 oba k. ú. Bolevec je uzavřena nájemní smlouva č. 2006/004557 se spol. Třemošenská a.s. za účelem zemědělské výroby s výpovědní lhůtou 1 rok. MAJ MMP oznámil Správě veřejného statku města Plzně skutečnost, že pozemky budou zařazeny do směny.

Město Plzeň je vlastníkem pozemků parc. č. 2221/1 a parc. č. 2222/2 oba 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.

Fyzická osoba byla seznámena se zákonným opatřením Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí s tím, že od 1. 1. 2014 dochází ke změně úhrady daně z převodu nabytí nemovitých věcí. Z pohledu zákona o nabytí nemovitých věcí jsou uzavírány dva smluvní vztahy a jedná se vždy o samostatné převody nemovitostí. Z tohoto důvodu každá ze

smluvních stran podá daňové přiznání a uhradí daň za jím převáděnou nemovitost. Sazba daně z převodu nemovitých věcí činí 4 % ze základu daně.

Město Plzeň v tomto případě upřednostňuje následující postup:

Druhá smluvní strana za převod svých nemovitých věcí uhradí částku odpovídající zákonné sazbě z nabytí nemovitých věcí na zvláštní účet města Plzně a podá daňové přiznání místně příslušnému správci daně. Kopii daňového přiznání následně doloží na Odbor nabývání majetku MMP, který na základě předložené kopie daňového přiznání provede úhradu této daně a současně provede úhradu daně za převáděné nemovitosti města Plzně. Rovněž, že kopii daňového přiznání je nutno doložit na MAJ MMP nejpozději 10 pracovních dnů před uplynutím třetího kalendářního měsíce následujícího po kalendářním měsíci, v němž byl v katastru nemovitostí proveden vklad vlastnického práva k nemovitým věcem.

FO souhlasí s výše uvedeným postupem.

Materiál byl zkoumán i z pohledu DPH. Pozemek parc. č. 2222/2 k. ú. Bolevec není zasažen žádnou sítí, není zastavěn stavbou a není znám fakt, že na tento pozemek je vydáno stavební povolení. Pozemek parc. č. 2222/1 k. ú. Bolevec je zasažen kanalizační stokou starší 5 let.

Z výše uvedeného důvodu byl materiál předložen na jednání KNM RMP dne 29. 4. 2014 variantním způsobem. KNM RMP doporučila RMP souhlasit s variantou A) tj., že FO získá pozemek parc. č. 2222/2 o výměře 547 m<sup>2</sup>, orná půda, zaps. na LV č. 1 pro k. ú. Bolevec.

Rada města Plzně na svém jednání dne 15. 5. 2014 svým usnesením č. 517 vyslovila souhlas s navrženou majetkovou transakcí.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Realizovat výkup a směnu pozemků v k. ú. Bolevec mezi městem Plzeň a spoluvlastníky pozemků zapsaných na LV č. 15079 pro k. ú. Bolevec a mít tak zrealizované toto vypořádání pro IA I/20 a II/231 v Plzni – Plaská – Na Roudné – Chrástecká, 2. etapa.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

### **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Náklady na výkup pozemků, vyhotovení GP, 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 č. 42

Zápis z KNM RMP

Usnesení RMP.

## **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Ke dni 20. 3. 2014 nejsou evidovány žádné závazky či pohledávky.

## **10. Přílohy**

Příloha č. 1 – žádosti FO, zápisy z jednání

Příloha č. 2 – stanoviska TÚ

Příloha č. 3 – usnesení RMO Plzeň 1

Příloha č. 4 – zápis z KNM RMP

Příloha č. 5 – fotodokumentace

Příloha č. 6 – katastrální mapy – modrá mapa se zákresem, územní rozhodnutí, letecký plán, orientační plán města

Příloha č. 7 – geometrický plán

Příloha č. 8 – usnesení RMP.

Zpracovala dne 30. 5. 2014

Jitka Kašparová, MAJ MMP.