

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Schválení zrychleného postupu majetkoprávního vypořádání pro stavbu „Městský (západní) okruh, úsek Křimická (Chebská) – Karlovarská v Plzni“.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Stavba „Městský (západní) okruh, úsek Křimická (Chebská) – Karlovarská v Plzni“ je druhou resp. třetí etapou Městského (západního) okruhu (dále MZO). Ačkoliv jsou jednotlivé etapy popsány níže, připravovány a realizovány samostatně, tvoří jeden funkční celek. Dle platného územního plánu města Plzně se MZO skládá ze dvou veřejně prospěšných staveb, ale i z grafické části územního plánu je zřejmé, že se jedná de facto o jednu komunikaci.

Rozdělení stavby MZO dle etap:

- **Nultá etapa – VPS D 26 spojení Nová Hospoda Křimice.** Tato etapa začíná u okružní křižovatky I/26 Domažlická na Nové Hospodě a končí na Vejprnické silnici. Dokončena byla v roce 2009.
- **I. etapa – VPS D 26 spojení Nová Hospoda Křimice,** tato etapa byla projednávána jako stavba „Městský (západní) okruh, úsek Domažlická – Křimická (Chebská) v Plzni“, jinak také I. etapa ZO. Tato etapa začíná také u okružní křižovatky I/26 Domažlická na Nové Hospodě a končí na Křimické (Chebské) silnici v Plzni Křimicích. Dokončena by měla být v září letošního roku.
- **II. etapa – VPS D 8 městský okruh, spojení Křimická Košutka,** tato etapa je projednávána jako stavba „Městský (západní) okruh, úsek Křimická (Chebská) – Karlovarská v Plzni“, jinak také II. etapa MZO. II. etapa MZO navazuje v Křimicích na první etapu a pokračují přes Radčice u Plzně na Karlovarskou silnici, kde bude ukončena nově budovanou okružní křižovatkou. Pro II. etapu MZO je vydané platné územní rozhodnutí, v červnu letošního roku by měla být dokončena projektová dokumentace ve stupni DSP. Před podáním žádosti o vydání stavebního povolení je nutné vypořádat pozemky dotčené stavbou.

Ačkoliv jsou tedy jednotlivé etapy Městského (západního) okruhu připravovány a realizovány samostatně, jedná de facto o jednu komunikaci a až propojením okružní křižovatky I/26 Domažlická s okružní křižovatkou na Karlovarské silnici vznikne funkční městský okruh, plnící účel, pro který je budován.

Trasa II. etapy a její návaznost na I. etapu je zřejmá ze zákresu do leteckého snímku (viz příloha č. 1).

V uplynulých letech nebyli vlastníci pozemků na II. etapě cíleně oslovováni a vyzýváni k prodeji, neboť tomu bránily nízké rozpočty na výkupy pozemků. Pokud se vlastník na MAJ obrátil sám, bylo prvotně jednáno o směně, ale podařilo se vyřešit pouze 1 případ směny se společností Alpha Bohemia s.r.o.. Důvodem je skutečnost, že město nemá dostatek takových pozemků, které by dotčení vlastníci byli ochotni přijmout jako náhradu za své pozemky.

V současné době probíhá mezi vedením města Plzně a vedením Plzeňského kraje intenzivní jednání o realizaci II. etapy, o spolupráci a odpovědnosti za jednotlivé kroky a vznikl zde požadavek na ukončení majetkové přípravy nejpozději do 31. 12. 2017. V souladu s tím se hledají zdroje financování s využitím zejména evropských dotací.

S ohledem na to je tedy potřeba poměrně brzy zahájit majetkoprávní vypořádání pro II. etapu MZO, tzn. především zahájit výkupy pozemků dotčených trvalými zábory pro stavbu. (Současné budou uzavírány i nájemní smlouvy pro pozemky dotčené dočasnými zábory.)

V první řadě je nyní nutné stanovit a v ZMP schválit nabídkovou kupní cenu trvale dotčených pozemků, a to buď jako konkrétní, paušální, smluvní cenu, nebo by bylo nutné realizovat výkupy dle jednotlivě zadávaných znaleckých posudků na jednotlivé dotčené parcely.

Pro I. etapu MZO byl v únoru 2009 schválen speciální postup pro majetkové vypořádání v případech výkupů pozemků – usnesení ZMP č. 75 (viz příloha č. 2).

Tímto usnesením byla stanovena smluvní kupní cena trvalého záboru ve výši 800,- Kč/m². Kupní cena zbytkových ploch pak byla rozlišena dle vykupované výměry zbytkové plochy, a to od 800,- Kč/m² do 100,- Kč/m², v odůvodněných případech pak za 40,- Kč/m² (u velkých ploch). Součástí speciálního postupu pak byly i motivační výhody pro prodávající, město Plzeň např. přebíralo povinnost úhrady daně z převodu nemovitostí. Díky tomu se podařilo pozemky vykoupit v požadovaném čase.

Smluvní kupní cena 800,- Kč/m² trvalého záboru pro komunikaci se pak od roku 2009 stala v podstatě standardní cenou a tedy cenou obvyklou pro výkupy pozemků pro realizaci staveb nových či rekonstruovaných komunikací a dalších dopravních staveb.

V souvislosti se zákonem č. 405/2012 Sb., kterým se mění zákon o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) č.184/2006 Sb., byl Odbor nabývání majetku MMP požádán vedením města o prověření možnosti výkupů pozemků dotčených trvalým zábohem za nižší cenu, než je 800,- Kč/m², a to zejména proto, že vyvlastnění by dle nového zákona mělo být možné za podstatně nižší finanční náhradu. V souvislosti s přijetím nového zákona o vyvlastňování media informovala veřejnost dokonce o „vyvlastňování za cenu orné půdy“.

MAJ tuto možnost prověřoval a to společně s Odborem stavebně správním jak na Ministerstvu pro místní rozvoj ČR, které je autorem nového zákona o vyvlastnění, tak i následně formou konzultací problému se znalci, kteří pro město Plzeň pozemky běžně oceňují.

Dle konzultací se znalci a MMR ČR je vyvlastnění za cenu orné půdy, tedy za cenu stanovenou jen podle bonity půdy, nemožné uskutečnit, pokud bude obvyklá cena takového zemědělského pozemku vyšší, a tuto znalec určí s přihlédnutím k realizovaným nebo nabízeným podobným transakcím na trhu.

MAJ vypracoval k této problematice písemný podklad včetně diagramu, který znázorňuje všechny kroky v rámci majetkové přípravy vedoucí od oslovení vlastníka k možnosti vyvlastnění (viz příloha č. 3).

Za účelem stanovení nabídkové kupní ceny pro různé druhy pozemků v trase II. etapy MZO svolal MAJ jednání, kterého se zúčastnili dva městem poměrně dlouhou dobu pro oceňování nemovitých věcí využívající znalci. Znalci byli požádáni o informaci o tom, jakým způsobem lze přistupovat ke stanovení kupní ceny za pozemky pod trasou II. etapy MZO a jak by oni sami přistoupili ke stanovení administrativní a obvyklé ceny v případě zadání znaleckých posudků.

Oba znalci jsou ve shodě v tom, že pokud existuje pro tuto VPS vedenou v územním plánu platné územní rozhodnutí, je při stanovení administrativní ceny zcela jasný postup v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. Pozemek, na který je vydáno v době ocenění platné územní rozhodnutí, při stanovení ceny musí být oceněn jako pozemek stavební, bez ohledu na jeho momentální využití. Pokud je stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku (trvalý zábor), platí to jen pro tuto vymezenou část.

Takto stanovená cena podle platného cenového předpisu se u pozemků stejného druhu a způsobu využití může lišit, neboť zde výsledné ceny ovlivní rozdílné základní ceny stavebních pozemků stanovené vyhláškou pro jednotlivé oblasti, rozdělené dle příslušných katastrálních území a následně upravené dle polohy pozemku (v zastavěném nebo nezastavěném území).

Obvyklá cena se pak stanovuje s přihlédnutím k již realizovaným výkupům za stejným či podobným účelem, v obdobných lokalitách, což je pro znalce v tomto případě jednoznačně I. etapa MZO, a proto by přihlíželi k ceně nabízené a hrazené městem při výkupu pro tuto etapu a

k platným usnesením ZMP – tedy k částce 800,-Kč/m². Jedná se totiž stále o výkupy pro jednu a tutéž stavbu, byť byla pouze pro značný rozsah rozdělena do etap.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem tedy doporučují městu neměnit nabídkovou cenu za trvalý zábor pro II. etapu MZO, neboť s ohledem na své zkušenosti se domnívají, že i soud by při případném sporu v rámci vyvlastňovacího řízení přihlížel k ceně, která již byla pro tuto stavbu v rámci její I. etapy městem stanovena a použita.

Jako možnou finanční úsporu oproti I. etapě MZO navrhuje tedy MAJ běžně nevykupovat „zbytkové plochy“ pozemků a minimalizovat tedy na nejmenší nutnou míru výkupy dočasných záborů a ploch, které samotnou hlavní stavbou dotčeny nejsou.

K takovému výkupu by bylo možné přistoupit pouze tehdy, že vlastník na výkupu z důvodu nevhodného vedení trvalého záboru bude zásadně trvat, ale pak takové pozemky vykupovat pouze za cenu obvyklou pro daný charakter pozemku s přihlédnutím k jeho skutečnému využívání v době ocenění. (Tzn. trvalý zábor na pozemku sloužícím jako zemědělská půda, orná půda za 800,- Kč/m² a zbytek pozemku, bude-li se jednat o ornou půdu, pak vykoupen za obvyklou cenu orné půdy, jejíž obvyklá hodnota se podle kvality a využití může pohybovat v částkách do cca 30 Kč/m².) Toto řešení by skutečně mohlo městu přinést úsporu finančních prostředků a je současně i průchodné v případném soudním řízení.

Další možnou finanční úsporu lze zajistit tím, že město nebude automaticky a běžně přebírat za prodávajícího daňovou povinnost jako v I. etapě a hradit tedy daň z nabytí nemovitých věcí (4% z ceny), neboť toto povinností města není.

Pokud město ponechá 800,- Kč/m² jako výchozí smluvní nabídkovou cenu pro celou II. etapu MZO, je možné, že se podaří po oslovení vlastníků získat souhlas s cenou od většiny z nich, a to i z toho důvodu, že mnozí z nich již za tuto částku prodali své pozemky v rámci I. etapy.

U pozemků, jejichž součástí budou stavby, trvalé porosty lesů, sadů či zahrad, případně stavební a jiné úpravy, bude kupní cena vždy tvořena za pomoci znaleckého posudku na cenu obvyklou, ať již vyhotoveného pro celou nemovitou věc, nebo oceňujícího jen některé věci, porosty či stavební úpravy apod.

I přes určité množství nemovitých věcí, které bude třeba individuálně ocenit, se jeví, že cca 70 až 80% dotčených nemovitých věcí – pozemků by mohlo být získáno za nabídnutou paušální smluvní cenu.

Dne 8. 4. 2014 předložil MAJ k projednání v KNM RMP variantní návrh zrychleného postupu majetkoprávního vypořádání pro stavbu „Městský (západní) okruh, úsek Křimická (Chebská) – Karlovarská v Plzni“. Byly navrženy 3 možné varianty řešení, které se odlišovaly zejména ve výši nabídkové kupní ceny za 1 m² trvalého záboru, a to (velice zjednodušeně):

Varianta A) smluvní nabídková cena shodná s cenou na I. etapě MZO, tzn. **800,- Kč/m²**

Varianta B) nabídková cena bude stanovována **dle jednotlivých znaleckých posudků**

Varianta C) smluvní nabídková cena – **jiná než 800,- Kč/m²**

Vzhledem ke zkušenostem nejen z majetkové přípravy I. etapy MZO, ale i z dalších v posledních letech realizovaných majetkoprávních jednání (u rozsáhlejších investičních akcí města Plzně např. „III/18032 Tyršův most - Radobyčice“, nebo „Rekonstrukce Červenohrádecké ulice II. a III. etapa, úsek Staročeská – K Bukovci“), doporučil MAJ MMP postupovat obdobně, tzn. zvolit variantu A), s tímto odůvodněním:

- *Rychlejší majetkoprávní projednání, větší pravděpodobnost souhlasu nejen ze strany vlastníků, jejichž pozemky byly vykupovány již v rámci I. etapy MZO, ale i ostatních, kterým je kupní cena pro I. etapu MZO známa.*
- *Oproti variantě B) úspora finančních prostředků na vyhotovení velkého množství znaleckých posudků.*

- *Skutečnost, že podle vyjádření znalců je kupní cena 800,- Kč/m² na území města Plzně de facto cenou obvyklou.*

KNM RMP dne 8. 4. 2014 doporučila postup dle výše uvedené varianty A), RMP dne 30. 4. souhlasila s tímto postupem, tzn. s postupem v souladu s dnes předkládaným návrhem usnesení.

3. Předpokládaný cílový stav

Cílem je získání pozemků pro stavbu II. etapy MZO a její následná realizace. Realizace II. etapy MZO umožní plné využití MZO, který má velký význam pro dopravní situaci ve městě Plzni.

V souladu s navrhovanou Dohodou o partnerství mezi městem Plzní a Plzeňským krajem ohledně přípravy a realizace tohoto projektu je nutné, aby bylo majetkoprávní vypořádání dotčených pozemků ukončeno do konce roku 2017, protože stavební povolení má být vydáno do konce roku 2018.

Majetkoprávním vypořádáním se rozumí nejen výkupy pozemků dotčených trvalým zábořem, ale i další zajištění pozemků dotčených dočasným zábořem pro realizaci stavby (nájemní smlouvy, popř. smlouvy o provedení stavby) a zřízení služebností (dříve věcná břemena – zajišťuje ORP).

V případě nájemních smluv, výpůjček či dohod o společném užívání věci za účelem realizace IA města postupuje MAJ MMP v souladu s platnými usneseními RMP upravujícími činnosti MAJ pro IA tj. RMP č. 1491 z 22. 11. 2007 a č. 410 ze 30. 3. 2009. Tyto postupy není potřeba pro účely majetkoprávní přípravy II. etapy MZO speciálně upravovat.

Trvalým zábořem o výměře 183 132 m² je dotčeno 144 pozemků (do této výměry nejsou zahrnuty dotčené pozemky ve vlastnictví města Plzně).

Výměra dočasných zábořů činí celkem 132 156 m².

Celkem je stavbou II. etapy MZO dotčeno 202 pozemků ve vlastnictví fyzických a právnických osob, zapsaných na cca 80 listech vlastnictví. (Pozemky jsou velice často v SJM, popř. ve spoluvlastnictví, tzn., že vlastníků je cca 2x tolik co listů vlastnictví.)

Množství dotčených pozemků je dobře patrné z katastrální mapy se zákresem trvalých zábořů, která je přílohou č. 4.

4. Navrhované varianty řešení

Není předkládáno variantní řešení. Návrh usnesení je v souladu s doporučením KNM RMP a odsouhlasený RMP.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Kupní cena a náklady spojené vypracováním oddělovacích geometrických plánů, případně nutných znaleckých posudků a poplatků spojených s vkladem do katastru nemovitostí budou uhrazeny z rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP.

Rámcový odhad nutných nákladů na výkupy a nájmy, tedy částek, které je nutné zajistit v rozpočtu města v časovém horizontu let 2014 až konec 2017 tj. následujících 3,5 roku:

Trvalý zábor tedy nutný výkup:

Celkem: 183132 m²

cena 75% záboru á 800 Kč/m² + 25% za cenu vyšší dle ZP (případy zast. pozemků, porostů apod. rámcový průměr 1 600 Kč/m²) tj. 109 879 200 Kč + 73 252 800 Kč = **183 132 000 Kč**

Poznámka:

Rozsah zbytkových pozemků, které by také mohly být předmětem výkupu, nyní nelze stanovit, je třeba ale také uvažovat o rezervě na tyto výkupy ve výši min. 15 000 000 Kč.

Dočasné zábory tedy nájmy:

Celkem 132 156 m²

Cena dle Výměru MF 55 Kč/m²/rok ... celkem tedy ročně **7 268 580 Kč.**

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. 75 ze dne 26. 2. 2009.

Zápis z jednání KNM ze dne 8. 4. 2014.

Usnesení RMP č. 484 ze dne 30. 4. 2014.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nenaplněno.

10. Přílohy

příloha č. 1 – letecký snímek se zákresem trasy Městského (západního) okruhu

příloha č. 2 – usnesení ZMP č. 75 ze dne 26. 2. 2009

příloha č. 3 – diagram úkonů majetkoprávního vypořádání a informace k možnostem a podmínkám vyvlastňování pozemků

příloha č. 4 – katastrální mapa se zákresem trvalých záborů II. etapy MZO

příloha č. 5 – usnesení RMP č. 1491 a 410

příloha č. 6 – zápis z jednání KNM ze dne 8. 4. 2014

příloha č. 7 – usnesení RMP č. 484 ze dne 30. 4. 2014