

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Výkup části pozemku parc.č. 179/1, k.ú. Malesice, od společnosti WB Mills a.s., IČO 27943097, Koněvova 2660/141, PSČ 130 00 Praha, do majetku města Plzně a jeho svěření do správy MO Plzeň 9 – Malesice (dále jen MO-9). Předmětná část pozemku bude využita pro potřeby MO-9 a jednotku Sboru dobrovolných hasičů (dále jen SDH).

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Odbor nabývání majetku MMP (dále jen MAJ MMP) obdržel požadavek MO-9 na výkup části pozemku parc.č. 179/1 o výměře 2987 m², zahrada, zaps. na LV č. 233 pro k.ú. Malesice. Vzhledem ke skutečnosti, že město Plzeň je vlastníkem sousedního pozemku parc.č. 179/2, k.ú. Malesice, ve správě MO-9, na kterém stojí hasičská zbrojnice, tj. budova bez č.p. a č.e. a garáže na pozemku parc.č. 177, k.ú. Malesice, byla by předmětná část pozemku využita pro potřeby MO-9 a jednotky SDH. K požadovanému výkupu části pozemku parc.č. 179/1, k.ú. Malesice bylo MO Plzeň 9 – Malesice přijato usnesení ZMO Plzeň 9 – Malesice č. 4/2014 ze dne 25. 3. 2014, kterým rovněž vyjádřil souhlas se svěřením pozemku do jeho správy po nabytí této nemovité věci do majetku města Plzně.

Na základě jednání vedených MO- 9 s vlastníkem předmětného pozemku společností WB Mills, a.s. by se konkrétně jednalo dle doloženého geometrického plánu č. 605-62/2014, který bude v nejbližší době předmětem zápisu do KN, o výkup nově vzniklého pozemku parc.č. 179/3 o výměře 197 m², ostatní plocha, jiná plocha, který bude oddělen z pozemku parc.č. 179/1 o celk. výměře 2987 m², zahrada, k.ú. Malesice. Výkup by byl realizován ve smluvní kupní ceně 800,- Kč/m², tj. za celkovou smluvní kupní cenu 157 600,- Kč, která bude hrazena z rozpočtu MO-9. S vlastníkem pozemku bylo dohodnuto, že tato cena bude cenou sjednanou. Daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění. Poznámka: MO Plzeň 9 – Malesice *dojednal s vlastníkem, že daňovou povinnost, tj úhradu daně z nabytí nemovitých věcí, přebere město Plzeň a částka odpovídající dani z nabytí ve výši 6 304,- Kč bude součástí účelového převodu částky v celkové výši 163 904,- Kč z rozpočtu MO Plzeň 9 do rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP a Odboru financování a rozpočtu MMP.*

Na pozemku parc.č. 179/1, k.ú. Malesice vázne zástavní právo pro Finanční úřad pro Prahu 3, v současné době již probíhá řízení o jeho výmazu z katastru nemovitostí, které musí být před případným uzavřením kupní smlouvy sejmuto. Návrh na výmaz zástavního práva byl podán ke dni 19. 3. 2014. Zároveň je na předmětný pozemek zřízeno věcné předkupní právo pro oprávněné fyzické osoby. Podmínkou pro uzavření kupní smlouvy je zánik věcného předkupního práva a jeho výmaz z katastru nemovitostí.

Pro účely výkupu nechal MAJ MMP vyhotovit znalecký posudek na ocenění části pozemku parc.č. 179/1, k.ú. Malesice (nově označ. parc.č. 179/3). Hodnota nově vzniklého pozemku parc.č. 179/3 o výměře 197 m², ostatní plocha, jiná plocha, k.ú. Malesice, dle znaleckého posudku č. 1358/2014 ze dne 15. 4. 2014 vypracovaného znalcem p. Titlem, činí :
Administrativní cena: 160 650,- Kč, tj. 815,49 Kč/m²
Obvyklá cena: 160 650,- Kč, tj. 815,49 Kč/m²

Poznámka k metodice ocenění: *Přístup na bázi porovnávání je založen na tržním principu srovnávací hodnoty oceňovaných pozemků s cenami obdobných nemovitostí, které byly v nedávné době realizovány, tzn. prodány či koupeny. Jeho výsledkem je tzv. porovnávací hodnota. Odhad tržní hodnoty nemovitosti by měl být založen na kvalitní a podrobné analýze trhu v daném segmentu, kterou ovšem nelze v tomto případě provést, v místě nebyl zjištěn*

prodej obdobného pozemku v budoucím souboru s požární zbrojnicí a ani v nabídkách realitních kanceláří nebyla nalezena žádná nabídka, která by odpovídala tomuto využití. S ohledem k této skutečnosti lze vycházet z předpokladu, že cena pozemku, zjištěná pro zadaný způsob využití dle územně plánovací dokumentace, je korigována příslušnými ustanoveními oceňovací vyhlášky, které stanovují postup výpočtu základní ceny včetně upravené stavebního pozemku na základě kritérií, kterými jsou poloha, prodejnost a omezující vlivy. Aktuální základní ceny nezbytné pro určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem uvedené v přílohách oceňovací vyhlášky vycházejí ze skutečně realizovaných cen, které vkládají pracovníci územních pracovišť Generál. finančního ředitelství na základě ust. § 33, odst. 3 zákona o oceňování z kupních smluv přikládaných k daňovým přiznáním. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovitosti a lokality. Výsledná cena by měla být blízká skutečným cenám na trhu.

V minulosti byl realizován stejným vlastníkem, tj. spol. WB Mills, a.s., prodej sousedních nemovitých věcí, a to městu Plzni za sníženou smluvní kupní cenu. Město Plzeň se stalo vlastníkem sousedních nemovitých věcí hasičské zbrojnice, tj. budovy bez č.p. a č.e., garáže, postavené na pozemku parc.č. 177, k.ú. Malesice a pozemků parc.č. 177 o výměře 76 m², zast. plocha a nádvoří a parc.č. 179/2 o výměře 264 m², ostatní plocha – manipulační plocha, vše k.ú. Malesice na základě kupní smlouvy ze dne 29. 6. 2009, právní účinky vkladu vznikly ke dni 14. 7. 2009, za smluvní kupní cenu 130 000,- Kč. *Poznámka: Budova hasičské zbrojnice byla vystavěna za přispění všech občanů v akci „Z“ v r. 1957. Po r. 1990 byl celý areál mlýna vydán restituentovi. Celý majetek byl později odkoupen společ. Verrocchio a.s. a později převeden na společ. WB Mills, a.s.*

Dle ÚP se pozemek parc.č. 179/1, k.ú. Malesice nachází v ploše bydlení venkovského typu (BV).

Stanovisko TÚ MMP, resp. ORP, pod zn. MMP/71847/14 ze dne 8. 4. 2014 je k výkupu kladné. TÚ souhlasí se svěřením získaného pozemku do trvalé správy MO Plzeň 9 – Malesice. Zároveň není známo, že by předmětná část pozemku parc.č. 179/1, k.ú. Malesice byla dotčena jakoukoli sítí nebo stavbou, která byla povolena stavebním úřadem a byl vydán souhlas s užíváním stavby dle zákona 183/2006 Sb, ve znění pozdějších předpisů. Za posledních 7 let neeviduje žádost, která by se týkala stavebního řízení na předmětné části pozemku parc.č. 179/1, k.ú. Malesice.

Materiál byl zkoumán z pohledu DPH a majetkový převod bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

MO Plzeň 9 – Malesice dle přijatého usnesení ZMO Plzeň 9 – Malesice č. 4 ze dne 25. 3. 2013 schválilo zahájit jednání ve věci získání části pozemku parc.č. 179/1, k.ú. Malesice do majetku města Plzně za kupní cenu cca 800,- Kč/m², která bude hrazena z rozpočtu MO-9 a svěřením předmětného pozemku do správy MO-9. Dále MO Plzeň 9 – Malesice dle přijatého usnesení ZMO Plzeň 9 – Malesice ze dne 29. 4. 2014 schválilo uhrazení kupní ceny na výkup části pozemku parc.č. 179/1, k.ú. Malesice, do majetku města Plzně pro potřeby MO Plzeň 9 - Malesice a jednotku SDH, a to včetně úhrady daně z nabytí nemovitých věcí a účelový převod částky v celkové výši 163 904,- Kč z rozpočtu MO Plzeň 9 do rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP a Odboru financování a rozpočtu MMP.

Skutečnost, že majetkový převod bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

KNM RMP dne 29. 4. 2014 doporučila RMP souhlasit s danou majetkovou transakcí a schválit účelový převod finančních prostředků z rozpočtu MO Plzeň 9 – Malesice do rozpočtu

MMP ve výši 157 600,- Kč s určením pro Odbor nabývání majetku MMP na úhradu výkupu předmětného pozemku v k.ú. Malesice. *Poznámka: Oproti zápisu KNM RMP dochází ke změně v úhradě daně z nabytí nemovitých věcí. MO Plzeň 9 dojednal s vlastníkem, že daňovou povinnost, tj úhradu daně z nabytí nemovitých věcí, přebere město Plzeň, a částka odpovídající dani z nabytí ve výši 6 304,- Kč bude součástí účelového převodu částky v celkové výši 163 904,- Kč z rozpočtu MO Plzeň 9 do rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP a Odboru financování a rozpočtu MMP.*

RMP usnesením č. 519 ze dne 15. 5. 2014 souhlasí s danou majetkovou transakcí a se svěřením získaného majetku do trvalé správy MO-9.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnout o realizaci výkupu části pozemku parc.č. 179/1, k.ú. Malesice (nově označ. parc.č. 179/3), od společnosti WB Mills, a.s., IČO 27943097, Koněvova 2660/141, PSČ 130 00 Praha, do majetku města Plzně.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené s realizací výkupu, tj. vyhotovení ZP, poplatek za vklad do katastru nemovitostí, budou hrazeny z rozpočtu MAJ MMP. Kupní cena bude hrazena z rozpočtu MAJ MMP a daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena z rozpočtu Odboru financování a rozpočtu na základě účelového převodu částky z rozpočtu MO-9 rozpočtovým opatřením.

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 ORP MMP ze dne 8. 4. 2014
- usn. ZMO Plzeň 9 – Malesice č. 4/2014 ze dne 25. 3. 2014 a usn. ZMO Plzeň 9 – Malesice ze dne 29. 4. 2014
- zápis KNM RMP ze dne 29. 4. 2014
- usn. RMP č. 519 ze dne 15. 5. 2014

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

K datu 11. 4. 2014 nejsou známy žádné závazky či pohledávky.

10. Přílohy

Příloha č. 1- požadavek MO-9 ve formě usn. ZMO č. 4/2014 vč. vyjádření společ.

Příloha č. 2 - stanovisko TÚ MMP

Příloha č. 3 - zápis KNM RMP ze dne 29. 4. 2014

Příloha č. 4 - snímky z KM – modrá mapa se zákresem, ÚP, letecký snímek, mapa Plzně

Příloha č. 5 - geometrická plán (neověřený) č. 605-62/2014

Příloha č. 6 - usn. ZMO Plzeň 9 – Malesice ze dne 29. 4. 2014

Příloha č. 7 – usn. RMP č. 519 ze dne 15. 5. 2014