

## Historie projednávání

Město Plzeň je vlastníkem 6 staveb "nouzových domků" označených pouze evidenčními čísly 460, 464, 467, 468, 474, 475, stavba pro rod. rekreaci, se zastavěnými pozemky parc.č. 912, 913, 919, 920, 923, 927, k.ú. Skvrňany.

Dále je vlastníkem zastavěných pozemků parc.č. 909, 910, 911, 915, 916, 917, 918, 921, 922, 924, 925, 926, 928, 929, 930, 931 (stavby na těchto pozemcích jsou ve vlastnictví fyzických osob – prodáno v 70. letech nájemcům, kteří projevíli zájem o odkoupení) a pozemků parc.č. 908/1, parc.č. 908/48–53, parc.č. 908/55-71, ostatní plocha, zeleň, k. ú. Skvrňany. Pozemky parc.č. 908/48-52, 908/55-71, k. ú. Skvrňany, jsou užívány jako zahrady. Pozemek parc.č. 908/53, k. ú. Skvrňany, je cesta mezi zahradami; pozemek parc.č. 908/54, k. ú. Skvrňany, je ve vlastnictví fyzické osoby (prodán v roce 2005 v rámci městské soutěže – viz níže uvedené informace).

Lokalita se nachází v blízkosti železniční tratě, Domažlické ulice a v budoucnu i dálničního přivaděče. Podle územního plánu města Plzně se pozemky nacházejí v území s funkčním využitím jako „zahrádka“. Pozemky parc.č. 908/60-71, k. ú. Skvrňany, leží částečně v ochranném pásmu Českých drah a.s.

Ve vyjádření ze dne 15. 1. 2010 sdělila SŽDC s.o., že k případnému prodeji nemovitostí v lokalitě U Domažlické trati nemá námitek, pokud budou nemovitosti využity pro rekreační účely. Upozornila, že pokud objekty v lokalitě U Domažlické trati budou užívány pro trvalé bydlení, nemohou budoucí vlastníci počítat s tím, že SŽDC s.o. zajistí ochranu těchto obyvatel před nepříznivými vlivy hluku a vibrací způsobených železniční tratí. Stavba modernizace domažlické trati v daném úseku s takovými úpravami nepočítá, projekt byl řádně projednán s městem a hygienou a investor na rozšíření protihlukových opatření v dané lokalitě z věcných a finančních důvodů nepřistoupí.

"Nouzové domky" byly dříve přiděleny na základě nájemních smluv jako byty. Jedná se o stavby postavené na konci 2. světové války jako nouzové domky pro bydlení občanů z vybombardovaných Skvrňan. Základy domků jsou betonové, zdivo je ze škvárobetonových tvárnic. Střeška je jednoduchá, sedlová, krytinu tvoří pásy živичné lepenky. Jedná se o stavby s jedním nadzemním podlažím bez možnosti vybudování podkrovní. Jsou zde 2 obytné místnosti, chodba a WC (původně suché, splachovací vybudováno na náklady nájemce). Z inženýrských sítí je zde zavedena pouze elektřina. Kanalizace a plyn zavedeny nejsou. Voda byla zavedena na vlastní náklady nájemců. Stavby se velikostí mírně liší. K hlavnímu objektu patří vždy též vedlejší stavba - dřevěná kůlna. Veškeré úpravy staveb si prováděli nájemci na vlastní náklady. Ve dvou případech (č.e. 474, č.e. 475 a č.e. 464), kdy již původní nájemce zemřel, užívají nemovitost jeho nástupci (potomci) jako uživatelé bez nájemní smlouvy (nelze udělat přechod nájmu „bytu“). Jedná se o pana Václava Straku a paní Marcelu Boháčovou.

Smluvní vztahy související se stavbami ve vlastnictví města Plzně:

Hynek Horák - dohoda o odevzdání a převzetí bytu č.e. 460 ze dne 19. 9. 1964

- nájemní smlouva č. 3011002950/51/04/03 k pozemku parc.č. 908/68 a 928, k.ú. Skvrňany (pozemek parc.č. 908/67, k.ú. Skvrňany, má pronajatý syn Petr Horák)

Václav Straka - dohoda o odevzdání a převzetí bytu č.e. 474 a 475 ze dne 20. 9. 1964

uzavřená s panem Janem Strakou, následně přechod na Františku Strakovou (rodiče pana V. Straky)

- nájemní smlouva č. 2005/0759/NS k pozemku parc.č. 908/51 a 908/52,  
k. ú. Skvrňany

Marcela Boháčová - dohoda o odevzdání a převzetí bytu č.e. 464 ze dne 19. 9. 1964 uzavřená s panem Karlem Egermaierem, následně přechod na paní Annu Egermaierovou (prarodiče paní Boháčové)

- nájemní smlouva č. 2348/529/51/95 k pozemku parc.č. 908/63, k.ú. Skvrňany

Magdalena Jedličková - nájemní smlouva č. 2012/003283 k domkům č.e. 467 a č.e. 468

- nájemní smlouva č. 2010/004671 k pozemku p.č. 908/60, k.ú. Skvrňany

Domky jsou zařazeny na seznam 1 A Bytové politiky města Plzně (seznam budov ve 100 % vlastnictví města určených pro ponechání ve vlastnictví města – bytové domy). V rámci úprav seznamů Bytové politiky je navrženo přeražení do seznamu 2A (seznam budov vhodných pro další nakládání prodej či směnu) – dosud však nebylo neschváleno.

Dle sdělení správce Obytné zóna Sylván a.s. nejsou objekty v dobrém technickém stavu. Nemovitosti nespĺňují parametry nemovitosti na trvalé bydlení, nejsou odizolovány a svislé nosné zdivo neplní tepelně izolační funkci. V místě není možné se připojit na veřejnou kanalizaci a plynovod. Náklady na rekonstrukci by byly velmi vysoké.

BYT MMP nemá zájem tyto nouzové domy opravovat z důvodu nehospodárnosti. Nájemci si stav domků vylepšují na vlastní náklady a odmítají se přestěhovat do náhradních bytů.

Ve velmi špatném technickém stavu (havarijním) je domek č.e. 467 a č.e. 468, který byl po uvolnění původním nájemcem pronajatý paní Magdaleně Jedličkové jako zahradní domek. Nájemní smlouva byla uzavřena dne 30. 8. 2012.

Rok	Příjem z nájmu všech 6 „pronajatých domků“ celkem	Náklady na opravy a údržbu celkem
2010	39 912,- Kč	0 Kč
2011	50 664,- Kč	0 Kč
2012	79 988,- Kč	14 500,- Kč

Paní Jedličková a pan Straka platí za domek snížené nájemné ve výši 36,95 Kč/m<sup>2</sup> (tj. 50% nájemného). Pan Horák a paní Boháčová snížené nájemné ve výši 51,72 Kč/m<sup>2</sup> (tj. 70% nájemného). Nájemné bylo sníženo z důvodu špatného technického stavu domku.

„Domky“, které jsou již ve vlastnictví fyzických osob, byly prodány bez zastavěných pozemků. Na tyto pozemky jsou uzavřeny nájemní smlouvy.

Nájemní smlouvy jsou uzavřeny též na pozemky užívané jako zahrada. Pouze pozemky parc.č. 908/59, 908/60 k. ú. Skvrňany, nejsou pronajaty.

Pozemek parc.č. 908/59, k. ú. Skvrňany, je ve svahu, z velké části zarostlý křovím, a je přístupný z pozemku parc.č. 908/58. Přístup z pozemku 908/1 je možný, ale cesta zde není. Jedná se o travnatý prostor z velké části zarostlý křovím. Nájemce pozemku parc.č. 908/58 má zájem o jeho odkoupení (konečné rozhodnutí učiní až po stanovení kupní ceny).

Pozemek parc.č. 908/60, k. ú. Skvrňany, je užíván dvěma nájemci. Každý má pronajatou část; paní Jedličková 730 m<sup>2</sup> a pan Smaha 15 m<sup>2</sup>. Na část pozemku pronajatou panu Smahovi (na této části pozemku je umístěna kolna) je přístup z pozemku parc.č. 908/53, k. ú. Skvrňany,

což je přístupová cesta mezi zahradami. V případě doporučení prodeje, bude zpracován geometrický plán na rozdělení pozemku parc.č. 908/60, k. ú. Skvrňany.

Výše nájmu u pozemků:

ostatní plocha 11,- Kč/m<sup>2</sup>/rok  
zastavěný pozemek 22,- Kč/m<sup>2</sup>/rok

V roce 2005 byla vyhlášena městská soutěž na prodej volné stavby č.e. 473 na pozemku parc.č. 914 o výměře 36 m<sup>2</sup> a pozemku 908/54 o výměře 378 m<sup>2</sup>, k. ú. Skvrňany, za minimální vyvolávací cenu dle platného znaleckého posudku, tj. 196 030,- Kč.

Protože se dne 25. 10. 2005 městské soutěže žádný zájemce nezúčastnil, schválilo ZMP usnesením č. 29 dne 26. 1. 2006 prodej předmětných nemovitostí dle Řádu městské soutěže veřejnou obálkovou metodou pro neurčitý okruh zájemců za minimální vyvolávací cenu 71 270,- Kč. Městská soutěž úspěšně proběhla dne 14. 3. 2006. Nemovitosti byly prodány za cenu 73 550,- Kč. Dne 10. 5. 2006 byla uzavřena kupní smlouva.

Výpočet ceny:

Cena 71 270,- Kč, schválená jako vyvolávací pro městskou soutěž, vycházela z výpočtu, který se používal při prodeji bytů dle „Zásad II...“, z toho činila:

- stavba 25 000,- Kč (IV. kat. – 1000,- Kč/m<sup>2</sup>),
- zast. plocha 8 470,- Kč, tj. cca 235,- Kč/m<sup>2</sup> (20,- Kč/m<sup>2</sup> x 25 + 724,47 Kč/m<sup>2</sup> /cena dle ZP za zastavěnou plochu mimo stavbu/ x 11),
- zahrada 37 800,- Kč, tj. 100,- Kč/m<sup>2</sup>

Předpokládaný prodej zbývajících nemovitostí nebyl dále realizován z důvodu možného dotčení pozemků v rámci připravované stavby „Průjezd uzlem Plzeň ve směru III. TŽK“.

Obvyklá cena nemovitostí dle předběžného ocenění ze dne 3. 1. 2013 činí:

stavba č.e. 475 (1 stavba – užívána V. Strakou) včetně zast. pozemku 250 000,- Kč  
zastavěný pozemek parc.č. 925 (nájemce Z. Lahoda) 600,- Kč/m<sup>2</sup>  
ostatní plocha parc.č. 908/51 (užívána jako zahrada, nájemce V. Straka) 600,- Kč/m<sup>2</sup>

Cena obvyklá podle předběžného ocenění ze dne 3. 1. 2013 činí u stavby č.e. 467 a č.e. 468 včetně zastavěných pozemků parc.č. 920, parc.č. 919 částku 500 000,- Kč.

Přehled nemovitostí v majetku města:

stavba	zastavěný pozemek p.č.	výměra m <sup>2</sup>	ostatní plocha p.č.	výměra m <sup>2</sup>	
-	909	56	908/48	509	vlastník stavby č.e. 478 mž. Kalašovi
-	910	37	908/49	334	vlastník stavby č.e. 477 P. Straka, T. Shcharbakova
-	911	33	908/50	329	vlastník stavby č.e. 476 J.Šíp
č.e. 475	912	37	908/51	357	uživatel stavby č.e. 474, 475
č.e. 474	913	33	908/52	531	V. Straka
-	915	32	908/55	481	vlastník stavby č.e. 472 F. Šeda

-	916	33	908/56	325	vlastník stavby č.e. 471 J. Martínková
-	917	37	908/57	305	vlastník stavby č.e. 470 M. Křenková
-	918	67	908/58	426	vlastník stavby č.e. 469 mž. Smahovi
-	-	-	908/59	668	volný (předběžný zájem mají Smahovi)
č.e. 468 č.e. 467	919 920	33 33	908/60	745	nájemce stavby č.e. 468, 467 (730 m <sup>2</sup> ) M. Jedličková a nájemce části p.č. 908/60 pod kolnou (15m <sup>2</sup> ) mž. Smahovi
-	921	37	908/61	322	vlastník stavby č.e. 466 E. Bošková, V. Moravec, I. Motlíková
-	922	33	908/62	353	vlastník stavby č.e. 465 mž. Duchoňovi
č.e. 464	923	37	908/63	348	uživatel stavby č.e. 464 M. Boháčová
-	924	33	908/64	343	vlastník stavby č.e. 463 mž. Martínkovi
-	925	36	908/65	366	vlastník stavby č.e. 462 Z. Lahoda
-	926	33	908/66	320	vlastník stavby č.e. 461 Z. Lahoda
č.e. 460	927	33	908/67	305	nájemce stavby č.e. 460 H. Horák
-	928	33	908/68	355	vlastník stavby č.e. 459 mž. Horákovi
-	929	36	908/69	340	vlastník stavby č.e. 458 mž. Fialovi
-	930	37	908/70	331	vlastník stavby č.e. 457 D. Berková
-	931	51	908/71	692	vlastník stavby č.e. 300 J. Eichlerová

Na základě žádostí několika nájemců a občanského sdružení Majitelé a nájemci nemovitostí na pozemku 908, se sídlem U Domažlické trati 469 E, Plzeň, IČO 22861629, byl v roce 2010 předložen orgánům města návrh na prodej nemovitostí v lokalitě U Domažlické trati. Usnesením ZMP č. 459 ze dne 16. 9. 2010 bylo schváleno ponechání nemovitostí (pozemků a staveb) v lokalitě U Domažlické trati v majetku města.

Návrh na prodej byl na základě opakovaných žádostí opětovně projednán v roce 2011. RMP usnesením č. 1041 ze dne 18. 8. 2011 trvala na usnesení RMP č. 1049 ze dne 19. 8. 2010 a ZMP usnesením č. 485 ze dne 1. 9. 2011 trvalo na usnesení ZMP č. 459 ze dne 16. 9. 2010 ve věci ponechání nemovitostí v lokalitě U Domažlické trati v majetku města.

Dne 23. 11. 2011 požádala o koupi staveb č.e. 467 a č.e. 468 na pozemcích parc.č. 919 a parc.č. 920, k.ú. Skvrňany, paní Magdalena Jedličková, která byla v té době nájemcem pozemku parc.č. 908/60, k.ú. Skvrňany a od 1. 9. 2012 je i nájemcem staveb č.e. 467, č.e. 468 na základě nájemní smlouvy (pronajato jako zahradní domek).

Dne 7. 3. 2012 obdržel PROP MMP prostřednictvím kanceláře primátora žádost pana Zdeňka Lahody (vlastník domku č.e. 462 a nájemce pozemků parc.č. 908/65 a parc.č. 925, k.ú. Skvrňany) o nápravu stavu v ulici U Domažlické trati. V žádosti vyzývá město k prodeji pozemků nebo ke zjednání pořádku v této oblasti (zajištění bezpečnosti – oblast je využívána jako smetiště, výskyt prostituce).

Dne 28. 3. 2012 požádal pan Václav Straka (uživatel domků č.e. 474 a č.e. 475, parc.č. 913, parc.č. 912 a nájemce pozemků parc.č. 908/51, parc.č. 908/52, k.ú. Skvrňany, na základě nájemní smlouvy) opětovně o koupi nemovitostí č.e. 474 a č.e. 475 včetně souvisejících pozemků parc.č. 908/51, 908/52, parc.č. 912, parc.č. 913, k.ú. Skvrňany. Další žádost podal dne 11. 4. 2012. Pan Václav Straka, který v domku trvale bydlí, jednal též se zástupci UMO Plzeň 3 o možnosti změny rozhodnutí ve věci prodeje nemovitostí v lokalitě U Domažlické trati. Dne 25. 6. 2012 na jednání na PROP MMP sdělil, že trvá na projednání žádosti i přes negativní usnesení RMO Plzeň 3. Zároveň uvedl, že trvá zvláště na prodeji domků č.e. 474 a č.e. 475 se zastavěnými pozemky parc.č. 913 a 912, k.ú. Plzeň.

Dne 27. 6. 2012 potvrdila svůj požadavek na projednání prodeje předmětných nemovitostí v orgánech města i paní Magdalena Jedličková.

Dne 23. 1. 2013 obdržel PROP MMP žádost manželů Tomáše a Miluše Křenkových (vlastníci stavby č.e. 470) o koupi pozemků parc.č. 917 a parc.č. 908/57, k.ú. Skvrňany. V žádosti uvádějí, že respektují obvyklou (tržní cenu).

Dne 20. 5. 2013 doplnil pan Straka svůj požadavek o návrh kupní ceny, kterou je ochoten za nemovitosti zaplatit. Za stavby č.e. 474 a č.e. 475 včetně zastavěných pozemků parc.č. 912, 913 a pozemky parc.č. 908/51 a 908/52, k.ú. Skvrňany, nabízí kupní cenu ve výši 500 000,- Kč.

TÚ MMP stanoviskem ze dne 23. 10. 2012 souhlasí s prodejem nemovitostí (domků, zastavěných pozemků i zahrad) v lokalitě U Domažlické trati. Pozemky nejsou dotčeny vodohospodářskými sítěmi v majetku města ve správě OSI MMP.

Dle sdělení BYT MMP jsou domky ve špatném technickém stavu a jejich oprava se nevyplatí. Uvedené pozemky se nacházejí dle platného územního plánu města Plzně v území s funkčním využitím jako „zahrádky“. V rámci zpracování nového územního plánu se neuvažuje se změnou funkce, nadále zde zůstanou zahrádky.

K využití lokality jako zahrádky odpovídají parametry příjezdové komunikace a komunikace mezi zahrádkami.

Domky č.e. 474, 475, 461, 464, 467 a 468 včetně zahrad jsou pronajaty k bydlení (případně užívány, ale ne bez právního důvodu). Po navýšení nájemného mají jejich nájemci (uživatelé) zájem o jejich odkoupení.

V případě realizace prodeje, doporučují TÚ MMP, aby ve smlouvách bylo uvedeno upozornění, že prodávající ani majitel trati SŽDC s.o. a investor stavby „Průjezd uzlem Plzeň ve směru III. TŽK“ nebude v rámci stavby a ani kdykoliv později budovat ochranu obyvatel proti nepříznivým vlivům hluku a vibrací, způsobených železniční trati.

Dále TÚ MMP ve svém stanovisku požadují zřízení věcného břemene za účelem umístění a údržby veřejného osvětlení na dotčených pozemcích, tj. parc.č. 908/60-66, 908/68-71, k.ú. Skvrňany.

Pozemek parc.č. 908/53, k.ú. Skvrňany (přístupová cesta) doporučuje TÚ MMP ponechat v majetku města. Tímto pozemkem prochází vodovodní řad DN 80.

ÚKRMP ke stanovení budoucího záměru dopisem ze dne 31. 5. 2011 sdělil, že územní plán města Plzně zařazuje dané pozemky mezi plochy zahrádek. Dle vydaného územního rozhodnutí č. 4274 ze dne 10. 4. 2009 na akci „Průjezd uzlem Plzeň ve směru III. TŽK“ nebudou tyto plochy stavbou dotčeny.

V návaznosti na další probíhající jednání se SŽDC s.o. o technickém řešení „přesmyku domažlické trati“ aktuálně potvrdil ÚKRMP dne 20. 11. 2012, že stavba v daném místě nepřesahuje těleso dráhy, tj. nezasahuje do pozemku parc.č. 2573/1, k.ú. Skvrňany. Z hlediska rozvojových záměrů železniční sítě není prodej předmětných pozemků v k.ú. Skvrňany konfliktní.

RMO Plzeň 3 usnesením č. 234 ze dne 5. 6. 2012 trvá na dříve přijatých usneseních RMO Plzeň 3 č. 81/10, č. 223/11, č. 55/12, č. 56/12, a to z důvodu platnosti usnesení ZMP č. 459 ze dne 16. 9. 2010 a usnesení ZMP č. 485/11 ze dne 1. 9. 2011.

Uvedenými přijatými usneseními nesouhlasila RMO Plzeň 3 s prodejem nemovitostí z důvodu, že by se předmětná lokalita měla řešit komplexně v rámci celého území, vč. stanovení budoucího záměru.

Dne 17. 1. 2013 byl předložen KNM RMP návrh ve věci dalšího nakládání s nemovitostmi v této lokalitě. Z jednání byl však stažen. Následně radní H. Matoušová požádala RMO Plzeň 3 o přehodnocení rozhodnutí ve věci prodeje nemovitostí v této lokalitě.

RMO Plzeň 3 přijala usnesení č. 286 ze dne 3. 9. 2013, kterým trvá na svých dříve přijatých usneseních z důvodu platnosti usnesení ZMP č. 459/10 a č. 485/11.

K žádosti radní H. Matoušové o vyjádření ve věci řešení lokality U Domažlické trati přijala RMO Plzeň 3 usnesení č. 33 ze dne 4. 2. 2014, kterým opět trvá na již přijatých usneseních z důvodu stále platného usnesení ZMP č. 459/10 a 485/11.

KNM RMP dne 29. 4. 2014 doporučila většinou hlasů přítomných členů trvat na ponechání nemovitých věcí v lokalitě U Domažlické trati v majetku města v souladu s dříve přijatými usneseními.