

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Směna částí pozemků parc.č. 8455/1, 8455/30 a parc.č. 8455/31 v k.ú. Plzeň, mezi městem Plzní a ZČU v Plzni. Důvodem navrhované směny je majetkové vypořádání v rámci dokončované stavby objektu NTIS (Nové technologie pro informační společnost) a CTPVV (Centrum technického a přírodovědného vzdělávání a výzkumu), které ZČU v Plzni buduje v rámci projektu VaVpI (Výzkum a vývoj pro inovace).

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Na MAJ MMP byla dne 13. 5. 2014 postoupena žádost kvestora Západočeské univerzity v Plzni o směnu částí městských pozemků parc.č. 8455/1 a parc.č. 8455/30, za částí pozemku parc.č. 8455/31 ve vlastnictví ZČU v Plzni, vše v k.ú. Plzeň, v lokalitě Borská pole – Zelený trojúhelník jih.

Jak uvádí ZČU ve své žádosti, potřeba směny těchto pozemků, resp. jejich částí, vyvstává na základě skutečného zaměření právě dokončované stavby objektu NTIS a CTPVV, které ZČU buduje v rámci projektů VaVpI.

Dle doloženého geometrického plánu č. 9942-55/2014 jsou předmětem požadované směny nově vzniklé pozemky v k.ú. Plzeň, a to:

Pozemky ve vlastnictví města:

- parc.č. 8455/70 o výměře 95 m², ostatní plocha, zeleň;
- parc.č. 8455/69 o výměře 29 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
které vznikají oddělením z pozemku parc.č. 8455/30 o celkové výměře 1582 m², orná půda

- parc.č. 8455/68 o výměře 285 m², ostatní plocha, ostatní komunikace;
- parc.č. 8455/67 o výměře 11 m², ostatní plocha, zeleň,
které vznikají oddělením z pozemku parc.č. 8455/1 o celkové výměře 9469 m², orná půda.

Celková výměra směňovaných pozemků činí 420 m².

Pozemky ve vlastnictví ZČU v Plzni:

- parc.č. 8455/63 o výměře 67 m², ostatní plocha, jiná plocha;
- parc.č. 8455/66 o výměře 353 m², orná půda,
které vznikají oddělením z pozemku parc.č. 8455/31 o celk. výměře 16519 m², orná půda.

Celková výměra směňovaných pozemků činí 420 m².

Vzhledem k tomu, že se jedná o výměrově shodnou směnu, žádá ZČU o schválení směny bez finančního vyrovnání.

Městský pozemek parc.č. 8455/30 k.ú. Plzeň je předmětem výpůjčky mezi městem Plzní a ZČU - dle Dodatku č. 2 ke smlouvě o výpůjčce č. 2009/002416 ze dne 20. 7. 2009.

Dle ÚP se pozemky parc.č. 8455/30 a parc.č. 8455/31 nacházejí v plochách specifické území – Vysokoškolský areál – návrh a předmětné části pozemku parc.č. 8455/1 se nacházejí v plochách doplňková komunikační síť – návrh.

MAJ MMP zažádal o vypracování znaleckého posudku předmětných pozemků, který dne 17. 5. 2014 vypracoval p. Vladislav Titl. Ceny dle tohoto znaleckého posudku činí:

Pozemky ve vlastnictví města Plzně

<i>Administrativní cena</i>				<i>Cena v místě a čase obvyklá (tržní)</i>	
parc. č.	výměra (m ²)	Kč/m ²	celková cena (cca)	Kč/m ²	celková cena (cca)
8455/70	95	1 814,75	172 401,30	800,-	76 000,-
8455/69	29	2 135,-	61 915,-	800,-	23 200,-
8455/68	285	2 135,-	608 475,-	800,-	228 000,-
8455/67	11	1 814,75	19 962,30	800,-	8 800,-

Celková administrativní cena pozemků určených pro směnu ve vlastnictví města Plzně činí po zaokrouhlení 862 750,- Kč (vč. DPH).

Celková obvyklá cena pozemků určených pro směnu ve vlastnictví města Plzně činí 336 000,- Kč (vč. DPH).

Pozemků ve vlastnictví ZČU v Plzni

<i>Administrativní cena</i>				<i>Cena v místě a čase obvyklá (tržní)</i>	
parc. č.	požadovaná výměra (m ²)	Kč/m ²	celková cena (cca)	Kč/m ²	celková cena (cca)
8455/63	67	2 135,-	143 045,-	800,-	53 600,-
8455/66	353	1 814,75	640 606,80	800,-	282 400,-

Celková administrativní cena pozemků určených pro směnu ve vlastnictví ZČU činí po zaokrouhlení 783 650,- Kč (vč. DPH).

Celková obvyklá cena pozemků určených pro směnu ve vlastnictví ZČU činí 336 000,- Kč (vč. DPH).

Cenový rozdíl směřovaných pozemků (v cenách obvyklých) je dle znaleckého posudku nulový.

Pokud by byla směna realizována v cenách obvyklých (sjednaných), a to v rozsahu dle požadavku ZČU, uskutečnila by se bez finančního vyrovnání.

MAJ MMP zažádal o stanovisko Technického úřadu MMP. TÚ MMP, resp. ORP MMP, svým stanoviskem ze dne 29. 5. 2014, které vzniklo až po konání KNM, souhlasí se směnou pozemku parc.č. 8455/66 za městské pozemky parc.č. 8455/67, 8455/68, 8455/69 a 8455/70 v k.ú. Plzeň. Pozemek parc.č. 8455/1 v k.ú. Plzeň (z něhož se oddělují poz. parc.č. 8455/67 a 8455/68) je součástí územního rozhodnutí č. 4185. Získání pozemku parc.č. 8455/31 (z něhož se odděluje pozemek parc.č. 8455/63) by narušilo ucelené tvary pozemků a dle ÚR č. 4185 není potřeba pro realizaci akce „Prodloužení tramvajové trati na Borská pole“. Se získáním pozemku parc.č. 8455/63 v k.ú. Plzeň TÚ nesouhlasí.

Dle platného ÚP se jedná o pozemky s funkcí specifické území – vysokoškolský areál – návrh (VŠ). Požadované pozemky parc.č. 8455/67, 8455/68 v k.ú. Plzeň se nacházejí v zastavitelném území s funkčním využitím ploch „Doplňková komunikační síť – návrh“, dále jsou zasaženy VPS „Prodloužení tramvajové trati do prostoru Zelený trojúhelník – JIH včetně souběžných komunikací“.

Pozemky parc.č. 8455/63, 8455/66, 8455/67, 8455/68, 8455/69, 8455/70 v k.ú. Plzeň nejsou dotčeny infrastrukturou v majetku města Plzně.

Pozemek parc.č. 8455/66 v k.ú. Plzeň je dotčen podzemním vedením VN, horkovodní a vodovodní přípojkou s uvedením do provozu v r. 2012.

Pozemky parc.č. 8455/69, 8455/70 v k.ú. Plzeň jsou dotčeny kanalizační stokou DN 500 ve vlastnictví ZČU Plzeň s uvedením do provozu v r. 2012.

Není známo, že by pozemky parc.č. 8455/67 a 8455/68 v k.ú. Plzeň byly dotčeny 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.

SVSMP souhlasí se svěřením získaného pozemku do své správy.

MO Plzeň 3 byl o vyjádření k předmětné směně požádán dne 14. 5. 2014, toto stanovisko ale není dosud k dispozici.

KNN RMP dne 20. 5. 2014 doporučila RMP souhlasit s uzavřením směnné smlouvy v cenách sjednaných, bez finančního vyrovnání, a to dle požadavku ZČU, neboť stanovisko TÚ MMP k předmětné směně nebylo v době projednávání k dispozici.

Zástupce ZČU ing. Maříková byla obratem seznámena se stanoviskem ORP ohledně rozsahu směny. Za ZČU pak sděluje, že žádají o projednání původního jimi navrhovaného rozsahu směny a v případě, že by se město přiklonilo k variantě směny výměrově nevyrovnané, tak pak ZČU žádá, aby po ZČU nebyl požadován doplatek, neboť úhrada doplatku by musela být projednána orgány ZČU, což by výrazně prodloužilo uzavření smlouvy a záležitost by to zkomplikovalo.

Vzhledem k tomu, že TÚ MMP svým stanoviskem, které bylo z časových důvodů k dispozici až po projednání požadované směny v KNM RMP, nedoporučuje zařazení jednoho pozemku do směny, tj. pozemku parc.č. 8455/63 k.ú. Plzeň, čímž dochází k výměrově nevyrovnané směně a zároveň vzniká doplatek ze strany ZČU ve výši 53 600,- Kč, byl materiál předložen na jednání RMP dne 3. 6. 2014 variantně, a to dle požadavku ZČU na výměrově shodnou směnu bez finančního vyrovnání a dále ve variantě dle stanoviska TÚ MMP.

RMP svým usnesením č. 662 ze dne 3. 6. 2014 souhlasí s uzavřením směnné smlouvy, a to dle rozsahu a požadavku ZČU, tj. s výměrově shodnou směnou v cenách obvyklých (sjednaných) bez finančního vyrovnání.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnout o realizaci směny nově vzniklých pozemků parc.č. 8455/70, 8455/69, 8455/68, 8455/67 za nově vzniklé pozemky parc.č. 8455/63 a 8455/66, vše v k.ú. Plzeň, mezi městem Plzní a ZČU v Plzni.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí (včetně všech následných například provozních nákladů)

Náklady spojené s realizací směny, tj. náklady spojené s vkladem do katastru nemovitostí vč. úhrady daně z nabytí nemovitých věcí dle zákona, 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 ze dne 29. 5. 2014
- zápis KNM RMP ze dne 20. 5. 2014
- usnesení RMP č. 662 ze dne 3. 6. 2014

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 19. 5. 2014 nejsou evidovány žádné závazky či pohledávky.

10. Přílohy

- Příloha č. 1 - žádost ZČU o směnu pozemků
- Příloha č. 2 - stanovisko TÚ ze dne 29. 5. 2014
- Příloha č. 3 - zápis KNM RMP ze dne 20. 5. 2014
- Příloha č. 4 - fotodokumentace
- Příloha č. 5 - snímky z KM - modrá mapa, územní plán, letecký snímek, tur. orient. mapa
- Příloha č. 6 - GP č. 9942-55/2014
- Příloha č. 7 - usnesení RMP č. 662 ze dne 3. 6. 2014