

## Důvodová zpráva

### 1. Název problému a jeho charakteristika

Nakládání s pozemky parc.č. 912 se stavbou č.e. 475, parc.č. 913 se stavbou č.e. 474, parc.č. 908/51 a parc.č. 908/52, k.ú. Skvrňany.

### 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

V roce 2010 a 2011 byl projednán návrh ve věci nakládání s nemovitými věcmi v lokalitě U Domažlické trati. Usnesením ZMP č. 459/10 bylo schváleno ponechání nemovitostí (pozemků a staveb) v lokalitě U Domažlické trati v majetku města. Usnesením ZMP č. 485/11 trvalo zastupitelstvo na usnesení ZMP č. 459/10.

PROP MMP následně obdržel opakované žádosti pana Václava Straky (nájemce pozemků) o koupi pozemků - parc.č. 912, jehož součástí je stavba č.e. 475, parc.č. 913 o výměře 33 m<sup>2</sup>, jehož součástí je stavba č.e. 474, a parc.č. 908/51, parc.č. 908/52, k.ú. Skvrňany. Svoji žádost doplnil o nabídku kupní ceny, kdy za tyto nemovité věci nabízí celkem kupní cenu ve výši 500 000,- Kč.

Žadatel žije v předmětném „domku“ trvale a veškeré opravy a úpravy objektu provedl na vlastní náklady. Původní nájemní smlouva na „byt“ byla uzavřena s rodiči pana Straky. Nájemní smlouva na pozemky parc.č. 908/51, parc.č. 908/52, k.ú. Skvrňany, je uzavřena se žadatelem.

Pan Straka usiluje o prodej „domku“, neboť do objektu zatéká a je třeba provést další větší opravy.

BYT MMP nemá zájem tzv. „nouzové domy“ v dané oblasti opravovat z důvodu neohospodárnosti. „Domky“ nejsou v dobrém technickém stavu, nesplňují parametry 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. V majetku města je 6 takových staveb, označených pouze číslem evidenčním. Zbývající stavby v dané oblasti byly rozprodány v 70. letech nájemcům, kteří projevíli zájem o odkoupení. Byly však prodány pouze stavby bez zastavěných pozemků. Tyto pozemky jsou stále ve vlastnictví města Plzně.

Pozemek parc.č. 914, jehož součástí je stavba č.e. 473 a pozemek parc.č. 908/54, k.ú. Skvrňany, byly prodány v roce 2006 dle Řádu městské soutěže za kupní cenu 73 550,- Kč. V době prodeje byl domek volný.

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 „zahrádky“. Pozemky parc.č. 908/60-71, k.ú. Skvrňany, leží částečně v ochranném pásmu Českých drah a.s.

Jenom pro informaci uvádíme, že 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.

Dne 20. 11. 2012 potvrdil ÚKRMP, 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.

Dne 17. 1. 2013 byl předložen KNM RMP návrh ve věci dalšího nakládání s nemovitostmi v této lokalitě, avšak projednán nebyl. Následně byla požádána 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 - viz příloha č. 4.

Dne 4. 2. 2014 byl MO Plzeň 3 opětovně požádán o vyjádření záměru využití lokality U Domažlické trati. Konkrétní záměr využití RMO Plzeň 3 nesdělila, pouze přijala usnesení č. 33 ze dne 4. 2. 2014, kterým opět trvá na dříve přijatých usneseních.

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.

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 tratí.

Dále TÚ MMP požaduje zřídit věcné břemeno ve prospěch města Plzně za účelem umístění a údržby veřejného osvětlení k dotčeným pozemkům.

Pozemek parc.č. 908/53, k.ú. Skvrňany pod komunikací, která tvoří přístupovou cestu doporučuje ponechat v majetku města Plzně. Tímto pozemkem prochází vodovodní řad DN 80.

Dopisem ze dne 19. 2. 2014 potvrdil TÚ MMP platnost výše uvedeného stanoviska do 23. 10. 2014.

Obvyklá cena nemovitých věcí dle znaleckého posudku ze dne 30. 3. 2014, 2. 4. 2014, 3. 4. 2014 zpracovaných V. Titlem činí:

zastavěné pozemky se stavbami:

parc.č. 912 a 913 se stavbami č.e. 474 a č.e. 475 130 570,- Kč

zastavěný pozemek 622,- Kč/m<sup>2</sup>

ostatní plocha – zeleň 622,- Kč/m<sup>2</sup>

V roce 2006 byl dle Řádu městské soutěže realizován prodej volné stavby č.e. 473 včetně pozemků parc.č. 914 o výměře 36 m<sup>2</sup> a parc.č. 908/54 o výměře 378 m<sup>2</sup>, k.ú. Skvrňany, za kupní cenu 73 550,- Kč (více informací - viz příloha č. 1).

Srovnatelný prodej v lokalitě k.ú. Skvrňany nebyl v posledních dvou letech realizován. Prodej pozemků s obdobným využitím byl schválen v roce 2012 pouze v zahrádkářské kolonii v k.ú. Litice u Plzně (ZO ČZS Slunečná stráň Plzeň – Valcha). Jednalo se o pozemky zastavěné chatami (zastavěná plocha a nádvoří) a pozemek tvořící zahrady (ostatní plocha – zeleň).

Cena obvyklá byla stanovena takto:

parc.č. 1892/21 – ostatní plocha – zeleň – 300,- Kč/m<sup>2</sup>,

pozemky zastavěné chatami - 600,- Kč/m<sup>2</sup>.

Dále uvádíme, že v letech 2008 - 2010 byl realizován prodej domů v lokalitě Berlín, kdy kupní cena byla stanovena na základě specifického vzorce (základní cena za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu – 3 200,- Kč, cena za zastavěný pozemek podle podlahové plochy - 20,- Kč/m<sup>2</sup>, dvorek a předzahrádka - 100,- Kč/m<sup>2</sup>). V současné době je realizován prodej zahrad v lokalitě „Berlín“ a to za kupní cenu výši 500,- Kč/m<sup>2</sup> (cena dle ZP činila 1090,- Kč – 1200,- Kč podle umístění pozemku).

V případě, že by město chtělo v budoucnosti danou lokalitu využít, musely by být nejprve vykoupěny stavby ve vlastnictví soukromých osob, což představuje zvýšené finanční nároky.

Dle sdělení ORP ze dne 3. 4. 2014 se na předmětných pozemcích nacházejí stavby i sítě starší 5 let. Prodej pozemků bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

KNM RMP na svém jednání dne 29. 4. 2014 nebyla usnášeníschopná, ale přijala většinové stanovisko (7 ze 7 přítomných) k návrhu trvat na ponechání nemovitých věcí v celé lokalitě U Domažlické trati v majetku města v souladu s dříve přijatými usneseními.

RMP na svém jednání dne 29. 6. 2014 svým usnesením č. 628 doporučila – viz příloha č. 12.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Rozhodnutí o nakládání s nemovitostmi v lokalitě U Domažlické trati.

### **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)**

Nejsou.

### **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Termín: 30. 6. 2016.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

## **8. Dříve vydaná usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisí**

Usnesení RMP č. 363 ze dne 31. 3. 2005, č. 40 z 12. 1. 2006, usnesení ZMP č. 204 ze dne 14. 4. 2005, č. 496 ze dne 8. 9. 2005, č. 29 z 26. 1. 2006 – prodej č.e. 473 s pozemky dle Řádu městské soutěže.

Usnesení RMP č. 1234/09 – ponechání pozemku parc.č. 911 a 908/50 v majetku města.

Usnesení RMP č. 1049/10 – ponechání nemovitostí v majetku města.

Usnesení ZMP č. 459/10 - ponechání nemovitostí v majetku města.

Usnesení RMP č. 1041/11, usnesení ZMP č. 485/11.

Usnesení RMO Plzeň 3 č. 81/10, č. 223/11, č. 55/12, č. 56/12, č. 234/12, č. 286 /13.

Usnesení RMO Plzeň 3 č. 33/14.

Usnesení RMP č. 628 ze dne 29. 5. 2014.

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

Nejsou.

## **10. Přílohy**

Příloha č. 1 – historie projednávání

Příloha č. 2 – žádosti a záznamy z jednání se žadatelem

Příloha č. 3 – stanoviska TÚ MMP

Příloha č. 4 – stanovisko RMO Plzeň 3 – usnesení RMO č. 286/13, 234/12, č. 223/11, č. 33/14

Příloha č. 5 – usnesení RMP č. 1049/10, 1041/11 a ZMP č. 459/10, 485/11

Příloha č. 6 – zápis z KNM RMP

Příloha č. 7 – foto

Příloha č. 8 – územní plán

Příloha č. 9 – letecký snímek

Příloha č. 10 – orientační mapa

Příloha č. 11 – katastrální mapa

Příloha č. 12 – usnesení RMP č. 628 ze dne 29. 5. 2014

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecké posudky