### Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej městských pozemků parc.č. 8184/57 a parc.č. 8184/84, oba k.ú. Plzeň, společnosti ALFA 1963 a.s. a výkup pozemku parc.č. 8184/99 a části pozemku parc.č. 8184/98 (nově označ. jako díl „a“), oba k.ú. Plzeň, do majetku města Plzně, od společnosti ALFA 1963 a.s..

Jedná se o pozemky v areálu TK Slavia Plzeň v lokalitě U Borského parku. Získání předmětných městských pozemků požaduje společnost za účelem rozšíření stávající plochy pro zlepšení jejího využití a pro účely rozšíření sportoviště hotelu Golden Fish a pro další volnočasové využití.

1. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnosti ALFA 1963 a.s. (dále jen společnost) je vlastníkem pozemku parc.č. 8184/92, k.ú. Plzeň a dále pozemků parc.č. 8184/98 a parc.č. 8184/99, vše k.ú. Plzeň, které se nachází v areálu TJ Slavia v lokalitě U Borského parku.

Společnosti ALFA 1963 a.s. (dále jen společnost) se svým dopisem ze dne 16. 7. 2013 obrátila na Odbor z příjmů pohledávek a prodeje MMP (dále jen PROP) s žádostí o prodej sousedního městského pozemku parc.č. 8184/57 o výměře 1716 m2, ostatní plocha, sportoviště a rekr. plocha, k.ú. Plzeň, do majetku společnosti. Důvodem žádosti je skutečnost, že společnost v té době jednala o koupi přilehlých pozemků části parc.č. 8184/30 a části parc.č. 8184/83, oba k.ú. Plzeň s vlastníkem pozemků s tím, že v případě jejich získání, navrhuje společnost směnu těchto částí pozemků za městský pozemek parc.č. 8184/84 o výměře 692 m2, ostatní plocha, sportoviště a rekr. plocha, k.ú. Plzeň – viz doložený zákres, příloha č. 1/1. *Poznámka: V současné době je již společnost vlastníkem výše citovaných částí pozemků parc.č. 8184/30 a parc.č. 8184/83, oba k.ú. Plzeň (nově označ. parc.č. 8184/98 a parc.č. 8184/99, oba k.ú. Plzeň).*

 Společnost ve své žádosti navrhla výše uvedené majetkové vypořádání formou prodeje a směny, za účelem rozšíření stávající plochy pro zlepšení jejího využití v daném areálu, konkrétně pozemek parc.č. 8184/57, k.ú. Plzeň pro účely rozšíření sportoviště hotelu Golden Fish a pro další volnočasové využití.

 Na požadovaný městský pozemek parc.č. 8184/84, k.ú. Plzeň je zpracovaný projekt pro cestu (vstupu do Borského parku). Společnost dodala dle jimi doloženého dodatku k žádosti ze dne 29. 7. 2014 požadované podklady dle požadavku SVSMP, a to zatím situaci pro územní rozhodnutí (DÚR) a pro stavební povolení (SP) na cestu pro pěší nově umístěnou dle požadavku TÚ MMP na pozemcích společnosti parc.č. 8184/99 a části parc.č. 8184/98 (nově označ. jako díl „a“) včetně geometrického plánu č. 9981-112/2013. Společnost na své náklady zpracuje projektovou dokumentaci pro ÚR a SP dle GP na nově vzniklém pozemku parc.č. 8184/99 o výměře 690 m2, ost. plocha, sport. rekr.pl., který se skládá z dílu „a“ pozemku parc.č. 8184/98 o výměře 149 m2 a pozemku parc.č. 8184/99 o výměře 542 m2, vše k.ú. Plzeň náhradou za projekt zpracovaný pro cestu na pozemku parc.č. 8184/84, k.ú. Plzeň.

TÚ MMP, resp. Odboru rozvoje a plánování, pod č.j. MMP/37371/14 a č.j. MMP/41496/14 ze dne 29. 7. 2014 souhlasí se získáním pozemku parc.č. 8184/99 včetně dílu „a“ z pozemku parc.č. 8184/98, vše k.ú. Plzeň (dle GP se jedná o nově vzniklý pozemek parc.č. 8184/99 o celkové výměře 690 m2, ost. plocha, sport. a rekr. plocha, k.ú. Plzeň), do majetku města Plzně, směnou za pozemek parc.č. 8184/84 o výměře 692 m2, ost. plocha, sport. a rekr. plocha v k.ú. Plzeň za podmínky, že žadatel zajistí na vlastní náklady zpracování projektové dokumentace pro ÚR a pro SP na cestu pro pěší, umístěnou na pozemcích parc.č. 8184/99 a části parc.č. 8184/98 ( GP označeno jako díl „a“), náhradou za projekt zpracovaný pro cestu na pozemku parc.č. 8184/84, k.ú. Plzeň.

 Dále souhlasí s prodejem pozemku parc.č. 8184/57 o výměře 1716 m2, ostatní plocha.

 S ohledem k výše popsaným skutečnostem proběhlo jednání na úrovni vedení a bylo dohodnuto předložit do orgánů města Plzně danou majetkovou transakci jako výkup a prodej, neboť řešení této majetkové transakce směnou není z pohledu daňového pro město výhodné. Konkrétně by se jednalo o:

1. Výkup nově vzniklého pozemku parc.č. 8184/99 o výměře 690 m2, ost. plocha, sportoviště a rekr. plocha, který se skládá z dílu „a“ pozemku parc.č. 8184/98 o výměře 149 m2 a pozemku parc.č. 8184/99 o výměře 542 m2, vše k.ú. Plzeň, do majetku města Plzně.
2. Prodej městských pozemků parc.č. 8184/57 o výměře 1716 m2, ostatní plocha, sportoviště a rekr. plocha a pozemku parc.č. 8184/84 o výměře 692 m2, ostatní plocha, sportoviště a rekr. plocha, oba k.ú. Plzeň do majetku společnosti ALFA 1963, a.s..

Podmínkou pro uzavření předmětných smluv je doložení zpracované projektové dokumentace pro ÚR a pro SP na cestu pro pěší, umístěnou na pozemcích parc.č. 8184/99 a části parc.č. 8184/98 v GP označenou jako díl „a“ ( dle GP se jedná o nově vzniklý pozemek 8184/99 o výměře 690 m2, ost. plocha, sportoviště a rekr. plocha, který se skládá z dílu „a“ pozemku parc.č. 8184/98 o výměře 149 m2 a pozemku parc.č. 8184/99 o výměře 542 m2, vše k.ú. Plzeň) dle stanoviska TÚ MMP ze dne 29. 7. 2014. Projektová dokumentace bude zpracována na náklady společnosti, a to nejpozději však do 31. 3. 2015.

Po souhlasu TÚ MMP, resp. ORP MMP, s rozsahem doložené projektové dokumentace budou uzavřeny kupní smlouvy dle bodu 1. a 2.

Daň z nabytí nemovitých věci bude u obou majetkových převodů hrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění. *Poznámka: V případě výkupu nově vzniklého pozemku dle GP do majetku MP dle bodu 1. daň z nabytí činí 22 080,- Kč, v případě prodeje pozemků společnosti dle bodu 2. daň z nabytí činí 211 904,- Kč.*

 Na městský pozemek parc.č. 8184/57, k.ú. Plzeň je uzavřena výpůjčka pro TK Slavia Pislner Urguell Plzeň za účelem provozování sportovní činnosti. Dle vyjádření TK Slavia Plzeň ze dne 27. 3. 2014 (dále jen TK), TK tento pozemek nevyužívá a proto nemá námitek proti vyjmutí předmětného pozemku ze smlouvy o výpůjčce. Materiál v dané věci bude předložen EVID MMP samostatně na jednání KNM RMP dne 19. 8. 2014 a RMP konané dne 11. 9. 2014. Kupní smlouva bude uzavřena po schválení zúžení předmětu výpůjčky o pozemek parc.č. 8184/57, k.ú. Plzeň.

 Na pozemku parc.č. 8184/98, k.ú. Plzeň ve vlastnictví společnosti, jehož část přejde do majetku města Plzně, vázne věcné břemeno zřizování a provozování vedení – kanalizační přípojky v rozsahu dle geometrického plánu č. 9872-174/2013 pro TJ SLAVIA VŠ a dále věcné břemeno chůze a jízdy – v souvislosti s kanalizační přípojkou v rozsahu geometrického plánu č. 9872-174/2013 pro TJ SLAVIA VŠ.

Město Plzeň získalo předmětné pozemky na základě Směnné smlouvy V13 11214/2000 ze dne 28. 12. 2000, právní účinky vkladu vznikly ke dni 29. 12. 2000 a směnné smlouvy ze dne 1. 9. 2009, právní účinky vkladu vznikly ke dni 8. 9. 2009. Nabývací listiny jsou založeny na MAJ MMP.

Dle územního plánu se pozemky nacházejí v ploše určené jako specifické území – sportovní areál (SA).

 Pro účely výkupu a prodeje byl vyhotoven znalecký posudek k datu 1. 8. 2014. Dle doloženého znaleckého posudku vypracovaného znalcem p. Titlem činí

cena pozemků ve vlastnictví města Plzně:

parc.č. 8184/57 o výměře 1716 m2, ostatní plocha, sportoviště a rekr. plocha, k.ú. Plzeň činí v místě a čase obvyklá 3 775 200,- Kč, tj. 2 200,- Kč/m2

Administrativní cena - 5 129 124,- Kč, tj. 2 989,-Kč/m2 + trvalé porosty 186 530,50 Kč, tj. cekem 5 315 654,50 Kč

parc.č. 8184/84 o výměře 692 m2, ostatní plocha, sportoviště a rekr. plocha, k.ú. Plzeň činí

v místě a čase obvyklá 1 522 400,- Kč, tj. 2 200,- Kč/m2

Administrativní cena – 2 068 388,- Kč, tj. 2 989,-Kč/m2 + trvalé porosty 30 106,60 Kč, tj. celkem 2 098 494, 60 Kč

Celková administrativní cena u obou pozemků o celk. výměře 2408 m2 činí 7 197 512,- Kč + cena trvalých porostů činí 216 637,10 Kč. Výsledná administrativní (úřední) cena pozemků včetně trvalých porostů činí po zaokrouhlení 7 414 150,- Kč.

Celková cena obvyklá u obou pozemků o celk. výměře 2408 m2 činí 5 297 600,- Kč, tj. 2 200,-Kč/m2.

*Poznámka:*

*Podle územně plánovací dokumentace jsou pozemky parc.č. 8184/57 a parc.č. 8184/84 zastavitelné mj. například stavbou pro ubytování, stavbou a zařízením pro veřejné stravování, polyfunkčním centrem apod.. Spojením oceňovaných pozemků se soudícími pozemky parc.č. 8184/92 a parc.č. 8184/98 (dle GP), které jsou ve vlastnictví žadatele, tímto získá tato lokalita stejného vlastníka a tím poměrně slušný potenciál pro komerční využití. Prodej obdobných pozemků nebyl v místě zjištěn a tak jsou pro porovnání použity nabídky realitních kanceláří a zveřejňované údaje Českého statist. úřadu – ceny sledovaných druhů nemovitostí.*

Cena pozemku ve vlastnictví společnosti a to:

dle GP nově vzniklého pozemku parc.č. 8184/99 o výměře 690 m2, ost. plocha, sportoviště a rekr. plocha, činí

v místě a čase obvyklá 552 000,- Kč, tj. 800,- Kč/m2

Administrativní cena – 2 062 410,- Kč, tj. 2 989,-Kč/m2 + trvalé porosty 36 293,40 Kč, tj. celkem 2 098 703,40 Kč

*Poznámka:*

*Na oceňovaném pozemku parc.č. 8184/99 bude zřízena komunikace – chodník pro veřejnost. Obvyklá cena se zpravidla zjišťuje porovnáním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace. Porovnáním s cenami standardních stavebních pozemků pro pozemní stavby by nebylo objektivní a protože se pozemky s komunikacemi na běžném trhu s nemovitostmi téměř nevyskytují, tak jsou pro tento účel použity tržní ceny, za které obdobné pozemky kupovalo statutární město Plzeň, na základě jejich schválení ZMP v letech 2009 – 2014.*

 Stanovisko TÚ MMP, resp. Odboru rozvoje a plánování, pod č.j. MMP/37371/14 a č.j. MMP/41496/14 ze dne 29. 7. 2014 je k prodeji a směně předmětných pozemků souhlasné za podmínky, že žadatel zajistí na vlastní náklady zpracování projektové dokumentace pro ÚR a pro SP na cestu pro pěší, umístěnou na pozemcích parc.č. 8184/99 a části parc.č. 8184/98 ( GP označeno jako díl „a“), náhradou za projekt zpracovaný pro cestu na pozemku parc.č. 8184/84, k.ú. Plzeň.

Dle TÚ není známo, že by předmětné pozemky parc.č. 8184/57, 8184/98, 8184/99, 8184/84, vše k.ú. Plzeň, nebo jejich části byly dotčeny jakoukoli další 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 neevidují žádnou žádost, která by se týkala stavebního řízení na předmětných pozemcích parc.č. 8184/57, 8184/98, 8184/99, 8184/84, vše k.ú. Plzeň, nebo jejich částech.

Prodej městských pozemků bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Vyjádření MO Plzeň 3 ve formě usnesení Rady městského Obvodu Plzeň 3 č. 113 ze dne 8. 4. 2014 je k původně navrhovanému prodeji a směně záporné s tím, že RMO Plzeň 3 doporučuje ponechat pozemek parc.č. 8184/84, k.ú. Plzeň v majetku města Plzně. MAJ MMP na podkladě stanoviska TÚ MMP požádal dne 30. 7. 2014 MO Plzeň 3 o aktualizované stanovisko, které není dosud k dispozici.

KNM RMP ze dne 12. 8. 2014 doporučila RMP souhlasit s danou majetkovou transakcí.

RMP svým usnesením č. 956 ze dne 14. 8. 2014 souhlasí s danou majetkovou transakcí.

1. Předpokládaný cílový stav

 Rozhodnout o realizaci výkupu dle geometrického plánu nově vzniklého pozemku parc.č.8184/99 o výměře 690 m2, ostatní plocha, sport. a rekr. plocha, který se skládá z dílu „a“ pozemku parc.č. 8184/98 a pozemku parc.č. 8184/99, vše k.ú. Plzeň, do majetku města Plzně a dále prodeje pozemků parc.č. 8184/57 a parc.č. 8184/84, oba k.ú. Plzeň do majetku společnosti ALFA 1963 a.s.

1. Navrhované varianty řešení

 Viz návrh usnesení.

1. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

1. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

 Náklady spojené s realizací výkupu a prodeje, tj. s vyhotovením znaleckých posudků, u výkupu tj. poplatek za vklad do katastru nemovitostí, budou hrazeny z rozpočtu MAJ MMP. Náklady spojené s prodejem, tj. poplatek za vklad od KN, budou hrazeny z rozpočtu PROP MMP.

1. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

1. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí
* Stanovisko TÚ MMP ze dne 29. 7. 2014
* usn. RMO Plzeň 3 č. 113 ze dne 8. 4. 2014
* zápis KNM RMP ze dne 12. 8. 2014
* usn. RMP č. 956 ze dne 14. 8. 2014
1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

 K datu 20. 2. 2014 doloženo společností čestné prohlášení, že nemá žádné závazky či pohledávky vůči MP.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - žádosti společnosti

Příloha č. 2 - vyjádření TK SLAVIA k výpůjče

Příloha č. 3 - stanovisko TÚ MMP

Příloha č. 4 - usn. RMO Plzeň 3

Příloha č. 5 - zápis KNM RMP ze dne 12. 8. 2014

Příloha č. 6 - fotodokumentace

Příloha č.7 - snímky z KM – modrá mapa se zákresem, územní plán, letecký snímek, orientační turist. mapa, mapa sítí

Příloha č. 8 - situace cesty

Příloha č. 9 - geometrický plán

Příloha č. 10 - usn. RMP č. 956 ze dne 14. 8. 2014

.