

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o prodeji pozemku p.č. 8184/9 a částí pozemků p.č. 8184/2, 8184/6, p.č. 8184/8, p.č. 8184/21, p.č. 13035, p.č. 13037 a p.č. 8150/1, vše v k.ú. Plzeň, (tj. nově vzniklých pozemků p.č. 8184/101, p.č. 13035/2, p.č. 8184/106, p.č. 8184/107, p.č. 13037/2, p.č. 8184/104, p.č. 8184/103, p.č. 8150/8, v k.ú. Plzeň), panu Romanu Piliškovi.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Pan Roman Pilišek jako vlastník obchodního centra (OC) LUNA, Skupova 24, Plzeň, požádal (příloha č. 1/1) o prodej pozemků, které se nacházejí v přímém sousedství OC LUNA, tj. pozemků v k.ú. Plzeň:

- p.č. 8481/2 o výměře 2462 m², ostatní plocha, zeleň,
- p.č. 8481/9 o výměře 356 m², ostatní plocha, zeleň,
- p.č. 8184/21, o výměře 254 m², ostatní plocha, zeleň,
- p.č. 8184/8, o výměře 456 m², ostatní plocha zeleň,
- části pozemku p.č. 8153/64, ostatní plocha, ostatní komunikace,
- části pozemku p.č. 8184/6, ostatní plocha, ostatní komunikace.

Žadatel svou žádost později upravil (příloha č. 1/2), a to tak, že má zájem o odkup pozemků:

- p.č. 8184/2, o výměře 2462 m², ostatní plocha, zeleň,
- p.č. 8184/9, o výměře 356 m², ostatní plocha, zeleň,
- p.č. 8184/8, o výměře 456 m², ostatní plocha, zeleň,

a částí pozemků:

- p.č. 8184/6 (v dodatku k žádosti chybně uvedeno p.č. 8153/6 v k.ú. Plzeň) o výměře cca 510 m² z celkových 3648 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,
- p.č. 8184/21 o výměře cca 200 m² z celkových 254 m², ostatní plocha, zeleň,

vše v k.ú. Plzeň (viz situace - příloha č. 2).

Pozn. V žádosti u částí pozemků p.č. 8153/6, resp. 8184/6, a p.č. 8184/21, oba v k.ú. Plzeň nebyla uvedena výměra – tato byla přibližně odhadnuta ze zákresu, který je přílohou žádosti.

Následně žadatel svou žádost doplnil (příloha č. 1/3) v tom smyslu, že má zájem o výše uvedené pozemky za účelem rozšíření aktivit v souvislosti s provozem OC LUNA a revitalizací jeho okolí, že na těchto pozemcích předpokládá zřízení ploch pro parkování a úpravu stávající zeleně a že uvažuje o budoucí výstavbě parkovacího domu pro zákazníky OC LUNA a veřejnost.

Všechny požadované pozemky se nacházejí v Městském obvodu Plzeň 3 - městské části Bory u OC LUNA, mezi ulicemi U Borského parku a Skupova, Plzeň.

Pozemky p.č. 8184/9, p.č. 8184/21, p.č. 8150/1, všechny v k.ú. Plzeň, se nacházejí dle platného územního plánu v ploše veřejného vybavení – soustředěná občanská vybavenost, pozemek p.č. 8184/8 v k.ú. Plzeň v ploše bydlení městského typu a pozemky p.č. 8184/2, p.č. 8184/6, p.č. 13035 a p.č. 13037, v tomtéž k.ú. částečně v obou plochách uvedených výše.

Pozemek p.č. 8184/6 v k.ú. Plzeň je dotčen věcným břemenem zřizování vedení inženýrské sítě ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce, a. s., části pozemku, o jejíž koupi má žadatel zájem, se však nedotýká.

Pozemek p.č. 13035 v k.ú. Plzeň je dotčen věcným břemenem zřizování vedení inženýrské sítě ve prospěch společnosti T-Mobile Czech Republic a.s., části pozemku, která by měla být předmětem prodeje, se však nedotýká.

Stanoviska:

ORP MMP souhlasí s prodejem pozemku p.č. 8184/9 v k.ú. Plzeň dle návrhu žadatele, doporučuje prodat pouze části pozemků p.č. 8184/2, 8184/6, p.č. 8184/8, 8184/21 v k.ú. Plzeň a navíc požaduje prodat část pozemku p.č. 13037 a část pozemku p.č. 13035, v tomtéž k.ú., bez kterých prodej pozemků dle žádosti nedoporučuje. K podmínkám prodeje obsaženým ve výše uvedeném stanovisku ORP MMP (příloha č. 3), resp. k podmínce zřízení věcného břemene ve prospěch města Plzně, tj. právo chůze na části pozemku p.č. 8184/6 v k.ú. Plzeň, uvádíme, že služebnost tohoto druhu nelze v dané věci zřídit, a to pro neurčitost v osobě oprávněného, proto bude tento požadavek řešen zakotvením smluvní povinnosti. Plnění dané povinnosti bude zajištěno smluvní pokutou ve výši 250 000,- Kč (viz návrh usnesení).

Na základě místního šetření dne 23. 5. 2014 bylo stanovisko ORP MMP doplněno v tom smyslu, že současně s prodejem pozemků nebude zřizováno věcné břemeno na veřejné osvětlení, neboť po podpisu kupní smlouvy budou světelná zařízení na výzvu PROP MMP stávajícím správcem odstraněna, popř. přemístěna na městský pozemek. Kabelové vedení v prodávaných pozemcích bude odpojeno od rozvodu veřejného osvětlení města Plzně a nebude z těchto pozemků demontováno. Na části pozemku p.č. 13037 se nachází technické zařízení ve vlastnictví žadatele, prodávaná část pozemku o velikosti cca 1023 m² plní funkci příjezdové komunikace pouze k OC Luna a je užívána bez řádného smluvního vztahu. TÚ MMP požaduje rozhodnout o úhradě za dosavadní užívání prodávané části pozemku.

Část pozemku p.č. 8150/1 o velikosti cca 5 m² v k.ú. Plzeň je zasažena stavbou opěrné stěny u vjezdu do OC Luna. Stáří opěrné stěny je z doby výstavby OC Luna, pravděpodobný počátek užívání OC byl v roce 1969.

Dotčení prodávaných nemovitostí sítěmi:

Pozemek p.č. 8184/9 v k.ú. Plzeň je dotčen vedením VO starším 5-ti let.

Část pozemku p.č. 8184/2 v tomtéž k.ú. je dotčena plynovodní přípojkou neurčitého stáří, vedením VO starším 5 let, vodovodní přípojkou s rokem užívání 1970 a horkovodní přípojkou starší 5 let.

Část pozemku p.č. 8184/6 v tomtéž k.ú. je dotčena plynovodní přípojkou neurčitého stáří, horkovodní přípojkou starší 5-ti let a stavbou pěšího komunikačního propojení staršího 5-ti let.

Část pozemku p.č. 8184/8 v k.ú. Plzeň je dotčena plynovodní přípojkou neurčitého stáří a telefonním kabelem starším 5-ti let.

Část pozemku p.č. 8184/21 v tomtéž k.ú. je dotčena plynovodní přípojkou neurčitého stáří a vedením VO starším 5 – ti let.

Část pozemku p.č. 13037 v k.ú. Plzeň je dotčena jednotnou kanalizační stokou s datem prvního užívání 1969 a odvodněním komunikace, stavbou komunikace z doby výstavby OC Luna, pravděpodobný počátek užívání OC byl v roce 1969, a plynovodní přípojkou neurčitého stáří, vedením VO starším 5 –ti let.

Část pozemku p.č. 13035 v k.ú. Plzeň je dotčena telefonním vedením a pěším komunikačním propojením starším 5-ti let, podzemním vedením NN s rokem užívání 1968.

MO Plzeň 3 usnesením RMO P3 č. 262 ze dne 13. 8. 2013 (příloha č. 4) souhlasí s prodejem městských pozemků v okolí OC LUNA žadateli za účelem užívání předmětných pozemků pro obsluhu OC LUNA a jeho zákazníky i partnery. Jedná se o tyto pozemky v k.ú. Plzeň:

pozemek p.č. 8184/2 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 2462 m², p.č. 8184/8 (ostatní plocha, zeleň) o výměře 456 m², p.č. 8184/9 (ostatní plocha, zeleň, o výměře 356 m²), část pozemku p.č. 8184/6 (ostatní plocha, ostatní komunikace) v rozsahu dle zákresu v příloze č. 1 usnesení a část pozemku p.č. 8184/21 (ostatní plocha, zeleň) v rozsahu dle zákresu v příloze č. 1* usnesení, vše za předpokladu souhlasného stanoviska TÚ MMP s tímto záměrem a dále pak s podmínkou, že prodávaná část pozemku p.č. 8184/6 v k.ú. Plzeň zůstane i po prodeji veřejně přístupná.

*Pozn.: příloha č. 1 – grafický zákres do KM, koresponduje s žádostí p. Piliška.

Pro srovnání uvádíme srovnání rozsahu prodeje požadovaného žadatelem a doporučeného ORP MMP:

pozemek v k.ú. Plzeň	Žadatel požaduje	ORP MMP doporučuje
p.č. 8184/9 (356 m ²)	celý	celý
p.č. 8184/2 (2462 m ²)	celý	část cca 2270 m ²
p.č. 8184/8 (456 m ²)	celý	část cca 390 m ²
p.č. 8184/6 (3648 m ²)	část cca 510 m ²	část cca 323 m ²
p.č. 8184/21 (254 m ²)	část cca 200 m ²	část cca 120 m ²
p.č. 13035 (4687 m ²)	-	část cca 140 m ² (chodník podél severní části OC LUNA)
p.č. 13037 (1095 m ²)	-	část cca 1000 m ² (obslužná komunikace pro OC LUNA vč. zídek a oplocení)

Znaleckým posudkem č. 1323/2013 vyhotoveným soudním znalcem panem Titlem byly dotčené pozemky o celkové výměře 4599 m² (vč. všech součástí a příslušenství) oceněny na celkovou kupní cenu 10 677 463,- Kč.

V dané věci dodal žadatel oponentní znalecký posudek č. 1516/41/2014 vyhotovený soudním znalcem Ing. Nováčkem. Tento znalec byl vybrán po dohodě s PROP MMP a v prostředí města je hojně využíván. Zadání posudku proběhlo společně, službu hradí žadatel. Znaleckým posudkem Ing. Nováčka byly dotčené pozemky o celkové výměře 4599 m² (vč. všech součástí a příslušenství) oceněny na celkovou cenu 8 666 722,- Kč.

Dále uvádíme, že dne 26. 10. 2011 byla mezi městem Plzní a panem Piliškem uzavřena kupní smlouva na prodej sousedních nemovitostí (v souladu s usnesením RMP č. 1043 ze dne 18. 8. 2011 a usnesením ZMP č. 479 ze dne 1. 9. 2011) za celkovou kupní cenu ve výši 2 304 500,- Kč (tj. za pozemek pod komunikací ve výši 1 000,- Kč/m² a za pozemky ostatní ve výši 100,- Kč/m²). Tímto prodejem byla panu Piliškovi poskytnuta veřejná podpora de minimis ve výši 2 619 850,- Kč, tj. 105 100,89 EUR. Tato částka představuje celkovou veřejnou podporu, která byla žadateli za období posledních 3 let poskytnuta.

Pro informaci uvádíme, že budova OC LUNA vč. pozemku nebyla prodána p. Piliškovi z majetku města Plzně.

Město Plzeň nabylo pozemky p.č. 8184/2, p.č. 8184/9, p.č. 8184/6, vše v k.ú. Plzeň, částečně podle ust. § 1 a ust. § 5 z.č. 172/1991 Sb., pozemek p.č. 8184/8 v k.ú. Plzeň podle ust. § 5 z.č. 172/1991 Sb., pozemek p.č. 8184/21 v k.ú. Plzeň podle ust. § 1 z.č. 172/1991 Sb., p.č. 13035 podle ust. § 1 odst. 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., pozemky p. č. 13037 a p.č. 8150/1 v k.ú. Plzeň částečně podle ust. § 1 odst. 1 zák. ČNR č. 172/1991 Sb. a částečně podle ust. § 5 odst. 1 písm. b) téhož zákona.

Opěrná zeď na pozemcích p.č. 13037 a p.č. 8150/1 v k.ú. Plzeň byla podle dodatku k zápisu o předání a převzetí dokončené stavby označené jako „Centrální nákupní středisko LUNA v Plzni, jižní předměstí“ ze dne 17.12.1974, předána tehdejšímu správci národního majetku, POTRAVINY Plzeň, závod 3-01 Plzeň město a není tudíž v majetku města.

Výše uvedené pozemky jsou svěřeny do správy SVS MP a tvoří veřejné prostranství.

Věc byla projednána dne 20. 5. 2014 KNM RMP - zápis z jednání tvoří přílohu č. 5 tohoto materiálu a dne 29. 5. 2014 RMP – příslušné usnesení tvoří přílohu č. 12 tohoto materiálu.

Při geodetickém zaměření vyšlo najevo, že opěrná zeď u komunikace na pozemku p.č. 13037 v k.ú. Plzeň se částečně nachází na pozemku p.č. 8150/1 v tomtéž k.ú. Předmětem prodeje tedy bude i část tohoto pozemku – dle GP nově vzniklý pozemek p.č. 8150/8 v k.ú. Plzeň.

V této záležitosti byl vypracován geometrický plán č 9972-37/2014, dle něhož jsou předmětem prodeje (kromě pozemku p.č. 8184/9 v k.ú. Plzeň) nově vzniklé pozemky p.č. 8184/101, p.č. 13035/2, p.č. 8184/106, p.č. 8184/107, p.č. 13037/2, p.č. 8184/104, p.č. 8184/103 a p.č. 8150/8, vše v k.ú. Plzeň a který zároveň znázorňuje rozsah předmětné služebnosti (tj. služebnosti inženýrské sítě, spočívající v povinnosti p. Piliška jako vlastníka pozemku strpět uložení a vedení vodohospodářské sítě (kanalizační stoky DN 400).

V návaznosti na upřesnění předmětu prodeje byla celková cena přepočtena na částku 8 635 892,- Kč, podle následně dodaného dodatku č. 1 ke znaleckému posudku je tato cena zaokrouhlena na výši 8 635 900,- Kč.

Věc byla projednána ZMP dne 12. 6. 2014, prodej dotčených pozemkům nebyl schválen.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnutí o prodeji pozemku p.č. 8184/9 a částí pozemků p.č. 8184/2, 8184/6, p.č. 8184/8, p.č. 8184/21, p.č. 13035, p.č. 13037 a p.č. 8150/1 (tj. nově vzniklých pozemků p.č. 8184/101, p.č. 13035/2, p.č. 8184/106, p.č. 8184/107, p.č. 13037/2, p.č. 8184/104, p.č. 8184/103, p.č. 8150/8 v k.ú. Plzeň), vše v k.ú. Plzeň, panu Romanu Piliškovi.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady související s vypracováním GP, ZP.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení ZMP č. 98 ze dne 26. 2. 2009 a č. 61 ze dne 3. 3. 2011.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele nejsou ke dni 20. 8. 2014 evidovány závazky po splatnosti vůči městu Plzni.

10. Přílohy

- příloha č. 1 žádost + doplnění
- příloha č. 2 situace se zákresem požadovaných pozemků
- příloha č. 3 stanovisko ORP MMP, vč. doplnění
- příloha č. 4 stanovisko MO Plzeň 3
- příloha č. 5 zápis z KNM RMP ze dne 20. 5. 2014
- příloha č. 6 fotodokumentace
- příloha č. 7 územní plán
- příloha č. 8 letecký snímek
- příloha č. 9 orientační mapa
- příloha č. 10 geometrický plán č. 9972-37/2014 - pracovní verze
- příloha č. 11 majetek města
- příloha č. 12 usnesení RMP č. 654 ze dne 29. 5. 2014

Přílohy u předkladatele – znalecké posudky, usnesení ZMP č. 98 ze dne 26. 2. 2009 a č. 61 ze dne 3. 3. 2011, LV.

Zpracovala: M. Hurdová, PROP MMP
Mgr. Vazačová, SVS MP - BO