

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření smlouvy o smlouvě budoucí směnné na směnu částí pozemků v k.ú. Litice u Plzně mezi městem Plzní a panem Josefem Šuchmanem, K Vašše 131/9, Plzeň, PSČ 321 00. Důvodem navrhované směny pozemků je zajištění zpřístupnění ulice K Vašše vybudováním chodníku MO Plzeň 6 – Litice u zmíněné komunikace.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Odbor nabývání majetku MMP (dále jen MAJ) byl požádán Městským obvodem Plzeň 6 – Litice o projednání možnosti směny s vlastníkem dotčené části pozemku parc.č. St. 76 o výměře 261 m², zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č.p. 131, bydlení, zaps. na LV č. 1132 pro k.ú. Litice u Plzně, plánovanou stavbou chodníku ulice K Vašše realizovanou MO-6. Na základě vedených jednání MO Plzeň 6 – Litice s vlastníkem předmětného pozemku byla navržena budoucí směna částí pozemků v k.ú. Litice u Plzně dle doloženého grafického znázornění a následného návrhu na rozdělení pozemků pro směnu zpracovaného SVSMP, a to v tomto rozsahu:

- město Plzeň získá část pozemku parc.č. St. 76 o celkové výměře 261 m², zast. plocha a nádvoří – část určená pro směnu je cca 10 m²
 - p. Šuchman (dále jen žadatel) získá část městského pozemku parc.č. 2269/4 o celkové výměře 264 m², ostatní plocha, neplodná půda – část určená pro směnu je cca 170 m².
- Poznámka: Část pozemku parc.č. 2269/4, k.ú. Litice u Plzně má žadatel pronajatou na základě uzavřené nájemní smlouvy NS č. 2005/003414 za účelem zahrady. Pozemek byl dle sdělení MO Plzeň 6 – Litice v minulosti užíván jako skládka odpadu a byl pouze povrchově upraven a jeho využití vzhledem k svažitosti a poloze potoka je možné pouze jako případná zahrada.*

Na pozemku parc.č. St 76 o výměře 261 m², zast. plocha a nádvoří, k.ú. Litice u Plzně se nachází hospodářské stavení (stodola) a zároveň je pozemek z části používán jako vjezd na pozemek žadatele. Proto MO6 požadovaný převod části předmětného pozemku za účelem vybudování chodníku bude vyžadovat nejprve ze strany žadatele ubourání stodoly, zabezpečení stavby a postavení nového štítu a dále výměnu vjezdových vrat. Dle doloženého odborného odhadu ceny stavebních prací vypracovaného autorizovaným inženýrem pro dopravní služby, mosty a inženýrské konstrukce p. Ing Janem Henigem, se bude jednat o částku cca 179 tis. včetně DPH.

S ohledem na tuto skutečnost žadatel navrhuje shora uvedenou směnu pozemků dle doloženého grafického znázornění v mapě viz příloha č. 4.

Pro účely budoucí směny byl zpracován znalecký posudek na ocenění předmětných pozemků, které vypracoval znalec p. Vladislav Titl.

Administrativní cena pozemků v k.ú. Litice u Plzně:

- část městského pozemku parc.č. 2269/4 o výměře cca 170 m², ostatní plocha, neplodná půda, činí cca 74 800,- Kč, tj. 440,- Kč/m².
- část pozemku parc.č. St. 76 o výměře cca 10 m², zast. plocha a nádvoří, činí 14 600,- Kč, tj. 1 460,- Kč/m².

Obvyklá cena pozemků v k.ú. Litice u Plzně:

- část městského pozemku parc.č. 2269/4 o výměře cca 170 m², ostatní plocha, neplodná půda, činí 248 200,- Kč, tj. 1 460,- Kč/m².
- část parc.č. St. 76 o výměře cca 10 m², zast. plocha a nádvoří, činí 14 600,- Kč, tj. 1 460,- Kč/m².

Poznámka:

Prodej obdobných pozemků nebyl v místě zjištěn a ani v inzercích realitních kanceláří nebyla nalezena žádná nabídka, která by odpovídala místu a podobnému využití (část stavby na pozemku a neplodná půda v podobě zahrady v souboru s rod. domem).

Z tohoto důvodu je pro odhad obvyklých cen pozemků použita metodika, která spočívá v použití cen porovnávacím způsobem, podle platné oceňovací vyhlášky. U tohoto způsobu ocenění lze předpokládat, že pro tento svým způsobem specifický případ, je to nejvhodnější a nejobektivnější metoda, protože lze vycházet z předpokladu, že ceny pozemků, zjištěné pro zadaný způsob využití, jsou korigovány příslušnými ustanoveními oceňovací vyhlášky, které stanovují postup výpočtu základní ceny upravené stavebního pozemku na základě kritérií, kterými jsou poloha, prodejnost a omezující vlivy.

Aktuální základní ceny nezbytné pro určení zjištěné ceny porovnávacím způsobem, uvedené v přílohách oceňovací vyhlášky, vycházejí ze skutečně realizovaných cen, které vkládají pracovníci územních pracovišť Generálního finanč. ředitelství na základě ust. § 33, odst. 3 zákona o oceňování, z kupních smluv, přikládaných k daňovým přiznáním. Základní ceny jsou určeny ve výši průměrných kupních cen podle druhu nemovitosti a lokality. Výsledná cena by měla být blízká skutečným cenám na trhu. V principu funkčního celku a s ohledem na územní plán, v tržním pojetí, lze považovat i předmětnou část pozemku parc.č. 2269/4, k.ú. Plzeň za zastavitelný pozemek.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že jednotková obvyklá cena obou částí oceňovaných pozemků by mohla činit 1 460,- Kč/m². Tuto cenu lze považovat za cenu blízkou ceně v místě a čase obvyklé.

Cenový rozdíl v daných cenách administrativních činí po zaokrouhlení 60 200,- Kč (74 800 – 14 600) ve prospěch města Plzně a cenový rozdíl v cenách obvyklých činí 233 600,- Kč (248 200 – 14 600) ve prospěch města Plzně.

Vzhledem k tomu, že v souvislosti s převodem potřebné části pozemku parc.č. St. 76, k.ú. Litice u Plzně vzniknou na straně žadatele náklady na ubourání stodoly včetně oplocení a znovu vystavení štítu a dále výměnu vjezdových vrat, které dle doloženého odborného odhadu ceny stavebních prací činí částku cca 179 tis. včetně DPH, požaduje žadatel, aby tato částka byla zohledněna vůči částce vycházející z cen obvyklých jako doplatek ze směnné smlouvy. Tzn. 233 600,- Kč – 179 000,- Kč /cena stavby vč. DPH/ = doplatek ve výši cca 54 600,- Kč ve prospěch města Plzně. *Poznámka: Odbor investic MMP (dále jen OI MMP) provedl posouzení ceny stavebních prací vypracované p. Ing. Janem Henigem na stavbu „Úprava stávajícího hospodářského objektu“ v Liticích. Dle sdělení OI MMP ze dne 3. 12. 2014 by byl propočítaný propočítaný OI MMP cca o 22 tis. Kč vč. DPH vyšší než odborný odhad p. Ing. Heniga.*

MAJ MMP seznámil p. Šuchmana s oceněním předmětných pozemků a výší doplatku. Dle sdělení pana Šuchmana ze dne 14. 11. 2014 jsou finanční požadavky spojené se směnou pozemku a souvisejícími náklady na ubourání a zabezpečení hospodářského stavení již téměř za hranicí jeho možností (starobní důchodce). Z tohoto důvodu požaduje, aby byly vzaty v úvahu tyto nemalé náklady, které bude nucen vynaložit na ubourání stodoly, předělání plotu a na zemní práce a zároveň i jeho vstřícnost vůči požadavku MO6. Také uvádí, že v případě,

že požadovanou část pozemku parc.č. 2269/4, k.ú. Litice u Plzně získá, bude dále nucen vynaložit další náklady na jeho rekultivaci.

Z tohoto důvodu pan Šuchman navrhuje realizovat směnu bez doplatku.

Rovněž MO Plzeň 6 – Litice svým dopisem ze dne 19. 11. 2014 vyjádřil podporu návrhu p. Šuchmana na směnu bez doplatku a to s ohledem na fakt, že toto je jediná možná trasa pro vybudování chodníku při litickém potoce, přičemž vlastník dotčené nemovitosti nemá, s ohledem na vynaložené náklady spojené s odstraněním stodoly, nadnesené požadavky. V souvislosti s předmětnou stavbou budou dotčeny další soukromé pozemky v k.ú. Litice u Plzně, jejichž majetkové vypořádání bude řešeno samostatně.

Rozdíl ve výměrách směňovaných pozemků činí cca 160 m², o něž p. Šuchman získá větší pozemek. Přesné výměry směňovaných pozemků budou pro uzavření konečné směnné smlouvy upřesněny geometrickým plánem po odstranění části stavby (stodoly) umístěné na pozemku parc.č. St. 76, k.ú. Malesice .

Daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění. Každá z uvedených smluvních stran podá daňové přiznání a zaplatí daň z nabytí nemovitých věcí.

Městský pozemek parc.č. 2269/4, k.ú. Litice u Plzně nabylo město Plzeň na základě § 1 zákona č. 172/1991 Sb. EVID doložil nabývací titul k městskému pozemku a je založen na EVID.

Dle Územního plánu města Plzně se jedná o pozemky s funkcí bydlení venkovského typu (BV).

Stanovisko TÚ MMP, resp. ORP, pod č.j. MMP/91430/14 ze dne 27. 8. 2014 je ke směně souhlasné. TÚ souhlasí se směnou části pozemku parc.č. 2269/4 za část pozemku parc.č. St. 76 v k.ú. Litice u Plzně. SVSMP souhlasí se svěřením získané části pozemku parc.č. St. 76 v k.ú. Litice u Plzně do své správy za podmínky, že bude před uzavřením směnné smlouvy odstraněna část stodoly, která se na předmětné části pozemku nachází. Část pozemku parc.č. 2269/4 v k.ú. Litice u Plzně má žadatel pronajatou za účelem zahrady, NS č. 2005/003414 je dotčena nadzemním vedením NN z roku 1982. Část pozemku parc.č. St. 76 v k.ú. Litice u Plzně bude dotčena stavbou chodníku komunikace K Vašše a nyní je dotčena stavbou stodoly starší 5 let, sloupem a nadzemním vedením NN z roku 1982. Majetkový převod bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Stanovisko MO Plzeň 6 – Litice ve formě rozhodnutí starosty MO Plzeň 6 – Litice č. 8/2014 ze dne 26. 11. 2014 je k uvedené majetkové transakci souhlasné, tj. dle požadavku p. Šuchmana souhlasí s budoucí směnou, a to bez doplatku.

S ohledem k výše uvedenému byla otázka finančního vyrovnání předkládána MAJ do KNM RMP konané dne 16. 12. 2014 variantně.

KNM RMP ze dne 16. 12. 2014 doporučila RMP souhlasit s variantou b) – konečná směna se uskuteční bez finančního vyrovnání - viz návrh usnesení.

Další předkládanou variantou byla varianta a) - konečná směna se uskuteční s doplatkem ze strany p. Šuchmana. Doplatek ze směny by byl stanoven tak, že rozdíl ve výměrách směňovaných pozemků bude oceněn částkou stanovenou jako cena obvyklá, tj. 1460,- Kč/m². Takto stanovená suma by byla ponížena o prokazatelně vynaložené náklady za stavební práce.

RMP ze dne 15. 1. 2015 souhlasí s danou majetkovou transakcí.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnout o realizaci budoucí směny částí pozemků v k.ú. Litice u Plzně mezi městem Plzní a p. Šuchmanem z důvodu plánované stavby chodníku u komunikace K Vaše realizované MO Plzeň 6 – Litice s tím, že město Plzeň získá část stavbou dotčeného pozemku parc.č. St. 76 a žadatel část pozemku parc.č. 2269/4, vše k.ú. Litice u Plzně.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené s realizací směny, tj. s vyhotovením znaleckého posudku, geometrického plánu a vkladu do katastru nemovitostí, 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

- rozhodnutí starosty MO Plzeň 6 ze dne 16. 11. 2014
- doporučení KNM RMP ze dne 16. 12. 2014
- usnesení RMP ze dne 15. 1. 2015

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

K datu 27. 11. 2014 nejsou známy žádné závazky či pohledávky.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - žádost a vyjádření MO – 6 včetně požadavku vlastníka na směnu bez doplatku

Příloha č. 2 - stanovisko TÚ MMP

Příloha č. 3 - stanovisko MO Plzeň 6 - Litice

Příloha č. 4 - doporučení KNM RMP ze dne 16. 12. 2014

Příloha č. 5 - návrh SVSMP na rozdělení pozemků

Příloha č. 6 - rozpočet - posouzení ceny stavebních prací OI MMP

Příloha č. 7 - fotodokumentace

Příloha č. 8 - snímky z KM – modrá mapa se zákresem, ÚP, letecký snímek, mapa Plzně

Příloha č. 9 - usnesení RMP ze dne 15. 1. 2015