

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Směna částí pozemků v k.ú. Valcha pro investiční akci Odboru investic MMP „Dešťová kanalizace a komunikace Valcha – část Lašitov“ - paní Hana Marešová.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Na stavbu „Dešťová kanalizace a komunikace Valcha – část Lašitov“ je vydané územní rozhodnutí č. 4547 ze dne 27. 5. 2010, nabytí právní moci dne 2. 7. 2010, prodloužení platnosti územního rozhodnutí č. 4547 ze dne 5. 11. 2012, nabytí právní moci dne 7. 12. 2012, změna územního rozhodnutí č. 4547/A ze dne 5. 3. 2014, nabytí právní moci 15. 4. 2014.

Účelem stavby je zlepšit stávající stav nebezpečné komunikace provedením nové konstrukce vozovky a doplněním stávající komunikace o prvky umožňující komunikaci zařadit do funkční skupiny D1 – obytná zóna. Odvodnění je navrženo pomocí uličních vpustí, liniových odvodňovačů umístěných ve sjezdech k soukromým nemovitostem. Kolem komunikace bude v zeleném pásu umístěno veřejné osvětlení.

Pro vydání stavebního povolení je nutné majetkově vypořádat pozemky v k.ú. Valcha dotčené trvalým a dočasným zábořem uvedené stavby.

OI požádal Odbor rozvoje a plánování MMP (dále jen ORP) o vydání souhrnného stanoviska k majetkoprávnímu vypořádání na výše uvedenou stavbu (příloha č. 1) a předal Odboru nabývání majetku MMP (dále jen MAJ) podklady k zajištění majetkoprávního vypořádání pozemků dotčených výše uvedenou stavbou. V souvislosti s touto stavbou již byly schváleny 2 výkupy s fyzickými osobami a uzavření 2 nájemních smluv s právnickou osobou.

Trvalým zábořem – pro vybudování komunikace - mají být mj. dotčeny části pozemků parc.č. 1810/34 o výměře 15 m² z celkové výměry 397 m² (ostatní plocha, zeleň) a parc.č. 1810/35 o výměře 3 m² z celkové výměry 434 m² (trvalý travní porost) ve vlastnictví paní Hany Marešové, která dala souhlas se stavbou.

Odbor rozvoje a plánování MMP (dále jen ORP) ve svém souhrnném stanovisku č.j. MMP/27561/14 ze dne 8. 9. 2014 k majetkoprávnímu vypořádání výše uvedené stavby mj. doporučil směnu částí pozemků parc.č. 1810/34 a 1810/35, oba k.ú. Valcha, které jsou dle záborového elaborátu dotčeny trvalým zábořem za části městského pozemku parc.č. 1810/8, k.ú. Valcha, které jsou připloceny k pozemku parc.č. 1810/34, k.ú. Valcha. Stanovisko ORP je přílohou č. 2.

RMO Plzeň 3 přijala usnesení č. 35 ze dne 9. 2. 2015, kterým souhlasí s touto majetkovou transakcí (příloha č. 4).

Městský pozemek parc. č. 1810/8 (ostatní plocha, ostatní komunikace) v k.ú. Valcha, jehož části vstupují do směny má celkovou výměru 570 m².

MAJ nechal vyhotovit geometrický plán (příloha č. 7), dle kterého byly odděleny potřebné části a vznikly nové pozemky, které jsou předmětem směny, a dále nechal vyhotovit znalecký posudek znalcem panem Vladislavem Titlem. Ceny obvyklé pozemků dotčených trvalým zábořem činí 800,- Kč/m² (ceny administrativní činí 615,- Kč/m²). Vzhledem ke skutečnosti, že s pozemky určenými pro komunikace nebo komunikacemi již zastavěnými se na běžném trhu neobchoduje, jsou pro tento účel použity tržní ceny, za které obdobné pozemky kupovalo město Plzeň, na základě jejich schválení Zastupitelstvem města Plzně v letech 2009 – 2014.

Směna pozemků je navržena v tomto rozsahu:
Město Plzeň získá do svého vlastnictví:

- části pozemku parc. č. 1810/34 označené v geometrickém plánu jako díly „b“ o výměře 12 m² a „c“ o výměře 1 m², které jsou dle geometrického plánu přisloučeny do nově označeného pozemku parc.č. 1810/8 o výměře 576 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Valcha,
- část pozemku parc.č. 1810/35 označenou v geometrickém plánu jako díl „d“ o výměře 3 m², který je dle geometrického plánu přisloučen do nově označeného pozemku parc.č. 1810/8 o výměře 576 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, k.ú. Valcha.
Celková výměra směřovaných pozemků (dílů) činí 16 m².
Obvyklá cena pozemků činí 800,- Kč/m², tj. celkem 12 800,- Kč.

Paní Marešová získá do svého vlastnictví:

- části pozemku parc. č. 1810/8 označené v geometrickém plánu jako díly „e“ o výměře 8 m² a „f“ o výměře 2 m², které jsou dle geometrického plánu přisloučeny do nově označeného pozemku parc.č. 1810/34 o výměře 393 m², ostatní plocha, zeleň, k.ú. Valcha.
Celková výměra směřovaných pozemků (dílů) činí 10 m².
Obvyklá cena pozemku činí 1 670,- Kč/m², tj. celkem 16 700,- Kč.

Paní Marešová s rozsahem navrhované směny souhlasí, ale vzhledem k tomu, že směna pozemků je vyvolaná potřebou města Plzně (pro trvalý zábor pro stavbu – rekonstrukci komunikace) a její pozemky vstupující do směny mají větší výměru než městské pozemky vstupující do směny a využití pozemků se po směně obrátí (zeleň a travní porost v komunikaci, komunikace v zeleň), požádala, aby směna pozemků proběhla bez finančního vyrovnání (příloha č. 3).

Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Každá ze stran smluvního vztahu je poplatníkem, podá daňové přiznání samostatně a uhradí daň ze sjednané ceny, tj. z hodnoty nemovité věci, kterou dostává jako protiplatek.

Majetkový převod bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů, neboť na pozemku parc.č. 1810/8, k.ú. Valcha, se nachází sítě starší pěti let.

Přesná specifikace směny včetně podmínek je uvedena v návrhu usnesení v čl. II. Schvaluje.

KNM 17. 3. 2015 doporučila RMP souhlasit se směnou pozemků (příloha č. 8).

RMP 16. 4. 2015 přijala usnesení č. 397, kterým souhlasí se směnou pozemků (příloha č. 9).

Nabývací tituly k městským pozemkům jsou uloženy ve spise na MAJ MMP.

3. Předpokládaný cílový stav

Získání částí pozemků v k.ú. Valcha pro realizaci stavby „Dešťová kanalizace a komunikace Valcha – část Lašitov“ včetně scelení vlastnictví pozemků.

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 vyhotovením znaleckého posudku a geometrického plánu, úhrada za vklad do KN, úhrada daně z nabytí nemovitých věcí dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb.

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

Usn. RMO Plzeň 3 č. 35 ze dne 9. 2. 2015.

Usn. RMP č. 397 ze dne 16. 4. 2015.

9. Závazky a pohledávky vůči městu Plzeň

Prodávající nemá ke dni 31. 3. 2015 žádné závazky či pohledávky vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - žádost OI + zákres trvalého záboru.

Příloha č. 2 - stanovisko ORP MMP.

Příloha č. 3 - vyjádření vlastníka pozemku.

Příloha č. 4 - usn. RMO Plzeň 3.

Příloha č. 5 - foto

Příloha č. 6 - snímky map:

- modrá mapa se zákresem,
- územní plán
- letecký snímek.
- plán města.

Příloha č. 7 - geometrický plán.

Příloha č. 8 - doporučení KNM 17. 3. 2015.

Příloha č. 9 - usn. RMP č. 397 ze dne 16. 4. 2015.