

PŘÍLOHA Č. 1

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Výkup a prodej pozemků v k. ú. Červený Hrádek u Plzně mezi městem Plzeň a Zemědělským družstvem Plzeň – Červený Hrádek (dále jen ZD ČH) v souvislosti s majetkovým vypořádáním objektu bývalého kulturního domu v Červeném Hrádku. Svěření získaných nemovitých věcí do trvalé správy MO Plzeň 4 Přílohou č. 3 Statutu města Plzně.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Tento materiál navazuje na předcházející materiál pod MAJ/21, který se zabývá projednáním smlouvy o bezúplatném převodu vlastnického práva k nemovitým věcem a o zřízení věcného práva č. UZSVM/P/25557/2014-HMSU mezi městem Plzní a Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových, IČO 69797111, Územní pracoviště Plzeň, Radobyčická 14, dle znění textu návrhu předmětné smlouvy.

Za účelem plánované investiční výstavby MO Plzeň 4 v dané lokalitě, je dále nutné vstoupit do jednání s vlastníkem pozemku parc. č. 160/3 o celkové výměře 2150 m², ostatní plocha, manipulační plocha, zaps. na LV č. 1081 pro k. ú. Červený Hrádek u Plzně. Vlastníkem pozemku je fyzická osoba. MAJ MMP oslovil předmětného vlastníka pozemku parc. č. 160/3 k. ú. Červený Hrádek u Plzně s nabídkou na výkup tohoto pozemku do majetku města Plzně. Nabídka na výkup byla učiněna na základě znaleckého posudku, dle kterého činí hodnota pozemku parc. č. 160/3 činí 1 511 770,- Kč, tj. 703,- Kč/m² + součásti a příslušenství v hodnotě 219 930,- Kč. Celková hodnota pozemku činí 1 731 700,- Kč. Tato cena byla nabídnuta vlastníkově nemovité věci.

Dne 16. 4. 2015 bylo telefonicky sděleno fyzickou osobou, že městu Plzeň neprodá celý pozemek parc. č. 160/3 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně, ale je ochoten jednat pouze o odprodeji části pozemku parc. č. 160/3 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně. Konkrétní část nebyla fyzickou osobou specifikována a ani výměra. Vyjádření k dané věci poskytne městu až po vydání územního rozhodnutí na jeho individuální výstavbu 4 rodinných domů, kterou bude realizovat v dané lokalitě. MAJ MMP ověřil informace na OSS MMP, kde bylo zjištěno, že vydání územního rozhodnutí je přerušeno do 15. 6. 2015, a to z důvodu chybějících dokladů potřebných pro vydání ÚR. V případě, že potřebné doklady nebudou vlastníkem dodány do 15. 6. 2015, bude OSS MMP řízení ve věci vydání územního rozhodnutí zastaveno.

Výkup pozemku parc. č. 160/3 k. ú. Červený Hrádek u Plzně bude řešen z výše uvedeného důvodu samostatným materiálem.

Tento materiál řeší výkup pozemků souvisejících s objektem bývalého kulturního domu v Červeném Hrádku od ZD ČH a prodej městského pozemku v téže lokalitě do majetku ZD ČH.

Dne 1. 12. 2014 se uskutečnilo na MAJ MMP jednání se zástupci ZD. Na tomto jednání bylo zjištěno, že geometrický plán zpracovaný ÚZSVM na oddělení pozemku parc. č. 166/2 kopíruje pouze přesné rozdělení budovy. Je ale potřebné rozdělit i další část tohoto pozemku, a proto bylo dohodnuto, že po promítnutí GP na rozdělení budovy v katastru

nemovitostí, zadá město Plzeň Správě veřejného statku města Plzně zpracovat další GP, a to na oddělení části pozemku parc. č. 166/2 k. ú. Červený Hrádek u Plzně, jehož část bude předmětem převodu do majetku města Plzně. Rozdělení bude provedeno tak, aby větrací šachta umístěná na pozemku parc. č. 166/2 a související s provozem části objektu ZD, byla na té oddělené části, která zůstane ve vlastnictví ZD.

Předmětem vypořádání mezi městem a ZD jsou tedy následující pozemky:

Do majetku města bude převeden:

nově vzniklý pozemek parc. č. 166/8 o výměře 865 m², který byl oddělen z pozemku parc. č. 166/2,

pozemek parc. č. 165/1 o výměře 649 m², včetně součástí a příslušenství tj. studna

pozemek parc. č. 166/1 o výměře 654 m²

a část pozemku 166/2 vše k. ú. Červený Hrádek u Plzně.

Výměra části pozemku parc. č. 166/2 bude známa po vyhotovení GP.

Do majetku ZD: pozemek parc. č. 166/6 o výměře 18 m².

Na jednání bylo dohodnuto, že město Plzeň na své náklady zajistí vypracování znaleckého posudku na pozemky, které budou předmětem převodu do majetku města a dále i na pozemek města, který bude převeden do vlastnictví ZD. Po obdržení znaleckého posudku bude dále jednáno se zástupci ZD o kupní ceně.

Zástupci ZD na tomto jednání vznesli požadavek na zřízení služebnosti průjezdu a průchodu k pozemku parc. č. 165/1 k. ú. Červený Hrádek. Služebnost požadují zřídit bezúplatně na dobu neurčitou. Důvodem je skutečnost, že z tohoto pozemku je přístup k rampě pro zásobování.

Dále na jednání ještě vyvstala otázka ohledně elektroměru, který je samostatný pouze pro sál, a tak je třeba rozhodnout, zda má být tento elektroměr odhlášen či tento odběr bude přehlášen na budoucího vlastníka. MAJ MMP požádal dne 11. 12. 2014 o vyjádření MO Plzeň 4 k požadavkům zástupců ZD. Vyjádření MO Plzeň 4 k požadavkům ZD není k dispozici.

Technický úřad MMP svým souhrnným stanoviskem č.j. MMP/160447/14 souhlasí se získáním části stavby č.p. 186 v k. ú. Červený Hrádek a části pozemků parc. č. 166/2, parc. č. 98/2, pozemků parc. č. 160/3, parc. č. 165/1 a parc. č. 166/1 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně. Zbýlá část stavby bude majetkově vypořádána ÚZSVM.

Technický úřad MMP dále doporučuje získat od ZD pozemky parc. č. 167/1, parc. č. 167/2 a parc. č. 165/2 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně, které tvoří ucelený celek s nabízenými pozemky.

TÚ MMP sděluje, že do rozsahu převodu je nutné zahrnout vodovodní a kanalizační přípojky a odvodnění pozemku parc. č. 165/1 k. ú. Červený Hrádek u Plzně pomocí uličních vpustí.

Na základě sdělení TÚ MMP ze dne 17. 4. 2015 ve věci vodovodní a kanalizační přípojky, nebudou tyto přípojky předmětem rozsahu převodu.

V současné době je již v katastru nemovitostí promítnut geometrický plán č. 866-139/2014, který byl vypracován Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Tímto geometrickým plánem byl rozdělen pozemek parc. č. 166/2 k. ú. Červený Hrádek u Plzně a rovněž rozdělení stavebního objektu. Vznikl nový pozemek parc. č. 166/8, který je předmětem jednání ve věci výkupu z majetku ZD ČH do majetku města Plzně. Na pozemku parc. č. 166/8 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně stojí budova č.p. 438, občanská vybavenost,

kteřá je předmětem bezúplatného převodu z majetku státu do vlastnictví města Plzně (materiál pod MAJ/2).

Na základě výše uvedeného se jedná o výkup následných pozemků z majetku ZD ČH

do majetku města:

pozemek parc. č. 166/8 o výměře 865 m², zastavěná plocha a nádvoří

pozemek parc. č. 165/1 o výměře 649 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, včetně odvodnění,

pozemek parc. č. 166/1 o výměře 654 m², ostatní plocha, jiná plocha

nově vzniklý pozemek parc. č. 166/9 o výměře 148 m², zastavěná plocha, jiná plocha, který bude na základě geometrického plánu oddělen z pozemku parc. č. 166/2,

parc. č. 167/2 o výměře 10 m², zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště

parc. č. 165/2 o výměře 5 m², ostatní plocha, ostatní komunikace,

vše k. ú. Červený Hrádek u Plzně.

Město získá pozemky o celkové výměře 2 331 m².

do majetku ZD:

pozemek parc. č. 166/6 o výměře 18 m², zastavěná plocha a nádvoří, k. ú. Červený Hrádek u Plzně.

Dle znaleckého posudku č. 1661/28/2015 ze dne 6. února 2015 je obvyklá cena jednotlivých nemovitých věcí následující:

- pozemky ve vlastnictví ZD ČH:

nově vzniklý pozemek parc. č. 166/8 hodnota činí 782 000,- Kč, což představuje 904,- Kč/m²

parc. č. 165/1, parc. č. 165/2, parc. č. 166/1, parc. č. 167/2 a nově vzniklá parc. č. 166/9

celková hodnota pozemků činí 1 030 820,- Kč, což představuje 703,- Kč/m².

Předmětem ocenění jsou rovněž součásti a příslušenství, které činí 167 730,- Kč a trvalé porosty v hodnotě 84 190,- Kč.

Celková cena pozemků, a to včetně součástí a příslušenství a trvalých porostů ve vlastnictví ZD ČH je 2 064 740,- Kč.

pozemek ve vlastnictví města Plzně:

parc. č. 166/6 hodnota činí 16 270,- Kč, tj. 904,- Kč/m².

ZD ČH souhlasí s navrženou majetkovou transakcí.

Materiál v dané věci byl předložen na jednání Komise pro nakládání s majetkem RMP dne 28. 4. 2015, která doporučila Radě města Plzně souhlasit s navrženou majetkovou transakcí.

Dne 14. 5. 2015 byla majetková záležitost projednána na jednání Rady města Plzně.

3. Předpokládaný cílový stav

Realizovat jednotlivé smluvní vztahy mezi městem Plzeň a Zemědělským družstvem Plzeň - Červený Hrádek, a to formou výkupu a záměru prodeje nemovitých věcí.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady na realizaci majetkové transakce ve výši kupní ceny 2 064 740,- Kč, náklady na vypracování ZP a náklady na vkladové řízení 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

Usnesení ZMP č. 548/2014

Usnesení ZMO Plzeň 4 č. 37/14

Usnesení ZMO Plzeň 4 č. 4/15

Doporučení KNM RMP ze dne 28. 4. 2015

Usnesení RMP ze dne 14. 5. 2015.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nešetří se.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – usnesení ZMP z roku 2014

Příloha č. 2 – žádost MO Plzeň 4 + usnesení ZMO Plzeň 4 č. 37/14, č. 4/15

Příloha č. 3 – zápis z jednání, vyjádření ZD ČH

Příloha č. 4 – vestavba multifunkčního zařízení

Příloha č. 5 – stanovisko TÚ MMP + doplnění

Příloha č. 6 – doporučení KNM RMP

Příloha č. 7 – katastrální mapy - modrá mapa se zákresem, územní plán, letecký snímek, orientační turistická mapa

Příloha č. 8 – geometrický plán 866-139/2014, geometrický plán č. 875-35/2015.

Zpracovala: Jitka Kašparová, MAJ MMP.