Výňatek z důvodové zprávy z června 2014

1. Název problému a jeho charakteristika

Schválení zrychleného postupu majetkoprávního vypořádání pro stavbu „Městský (západní) okruh, úsek Křimická (Chebská) – Karlovarská v Plzni".

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Stavba „Městský (západní) okruh, úsek Křimická (Chebská) – Karlovarská v Plzni" je druhou resp. třetí etapou Městského (západního) okruhu (dále MZO). Ačkoliv jsou jednotlivé etapy popsané níže, připravovány a realizovány samostatně, tvoří jeden funkční celek. Dle platného územního plánu města Plzně se MZO skládá ze dvou veřejně prospěšných staveb, ale i z grafické části územního plánu je zřejmé, že se jedná de facto o jednu komunikaci.

Rozdělení stavby MZO dle etap:

- **Nultá etapa – VPS D 26 spojení Nová Hospoda Křimice.** Tato etapa začíná u okružní křižovatky I/26 Domažlická na Nové Hospodě a končí na Vejprnické silnici. Dokončena byla v roce 2009.
- **I. etapa – VPS D 26 spojení Nová Hospoda Křimice,** tato etapa byla projednávána jako stavba „Městský (západní) okruh, úsek Domažlická – Křimická (Chebská) v Plzni", jinak také I. etapa ZO. Tato etapa začíná také u okružní křižovatky I/26 Domažlická na Nové Hospodě a končí na Křimické (Chebské) silnici v Plzni Křimicích. Dokončena by měla být v září letošního roku.
- **II. etapa – VPS D 8 městský okruh, spojení Křimická Košutka,** tato etapa je projednávána jako stavba **„Městský (západní) okruh, úsek Křimická (Chebská) – Karlovarská v Plzni",** jinak také II. etapa MZO. II. etapa MZO navazuje v Křimicích na první etapu a pokračuji přes Radčice u Plzně na Karlovarskou silnici, kde bude ukončena nově budovanou okružní křižovatkou. Pro II. etapu MZO je vydané platné územní rozhodnutí, v červnu letošního roku by měla být dokončena projektová dokumentace ve stupni DSP. Před podáním žádosti o vydání stavebního povolení je nutné vypořádat pozemky dotčené stavbou.

Ačkoliv jsou tedy jednotlivé etapy Městského (západního) okruhu připravovány a realizovány samostatně, jedná de facto o jednu komunikaci a až propojením okružní křižovatky I/26 Domažlická s okružní křižovatkou na Karlovarské silnici vznikne funkční městský okruh, plnící účel, pro který je budován.

V uplynulých letech nebyli vlastníci pozemků na II. etapě cíleně oslovováni a vyzýváni k prodeji, neboť tomu bránily nízké rozpočty na výkupy pozemků. Pokud se vlastník na MAJ obrátil sám, bylo prvotně jednáno o směně, ale podařilo se vyřešit pouze 1 případ směny se společností Alpha Bohemia s.r.o.. Důvodem je skutečnost, že město nemá dostatek takových pozemků, které by dotčení vlastníci byli ochotni přijmout jako náhradu za své pozemky.

Pro I. etapu MZO byl v únoru 2009 schválen speciální postup pro majetkové vypořádání v případech výkupů pozemků – usnesení ZMP č. 75 (viz příloha č. 2).

Tímto usnesením byla stanovena smluvní kupní cena trvalého záboru ve výši 800,- Kč/m^2. Kupní cena zbytkových ploch pak byla rozlišena dle vykupované výměry zbytkové plochy, a to od 800,- Kč/m^2 do 100,- Kč/m^2, v odůvodněných případech pak za 40,- Kč/m^2 (u velkých ploch). Součástí speciálního postupu pak byly i motivační výhody pro prodávající, město Plzeň např. přebíralo povinnost úhrady daně z převodu nemovitostí. Díky tomu se podařilo pozemky vykoupit v požadovaném čase.

Smluvní kupní cena 800,- Kč/m^2 trvalého záboru pro komunikaci se pak od roku 2009 stala v podstatě standardní cenou a tedy cenou obvyklou pro výkupy pozemků pro realizaci staveb nových či rekonstruovaných komunikací a dalších dopravních staveb.

Za účelem stanovení nabídkové kupní ceny pro různé druhy pozemků v trase II. etapy MZO svolal MAJ jednání, kterého se zúčastnili dva městem poměrně dlouhou dobu pro oceňování nemovitých věcí využívání znalci. Znalci byli požádáni o informaci o tom, jakým způsobem lze přistupovat ke stanovení kupní ceny za pozemky pod trasou II. etapy MZO a jak by oni sami přistoupili ke stanovení administrativní a obvyklé ceny v případě zadání znaleckých posudků.

Oba znalci jsou ve shodě v tom, že pokud existuje pro tuto VPS vedenou v územním plánu platné územní rozhodnutí, je při stanovení administrativní ceny zcela jasný postup v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky Ministerstva financí č. 441/2013 Sb. Pozemek, na který je vydáno v době ocenění platné územní rozhodnutí, při stanovení ceny musí být oceněn jako pozemek stavební, bez ohledu na jeho momentální využití. Pokud je stanovena nejvyšší přípustná zastavěnost pozemku (trvalý zábor), platí to jen pro tuto vymezenou část.

Takto stanovená cena podle platného cenového předpisu se u pozemků stejného druhu a způsobu využití může lišit, neboť zde výsledné ceny ovlivní rozdílné základní ceny stavebních pozemků stanovené vyhláškou pro jednotlivé oblasti, rozdělené dle příslušných katastrálních území a následně upravené dle polohy pozemku (v zastavěném nebo nezastavěném území).

Obvyklá cena se pak stanovuje s přihlédnutím k již realizovaným výkupům za stejným či podobným účelem, v obdobných lokalitách, což je pro znalce v tomto případě jednoznačně I. etapa MZO, a proto by přihlíželi k ceně nabízené a hrazené městem při výkupech pro tuto etapu a k platným usnesením ZMP – tedy k částce 800,--Kč/m^2. Jedná se totiž stále o výkupy pro jednu a tutéž stavbu, byť byla pouze pro značný rozsah rozdělena do etap.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem tedy doporučují městu neměnit nabídkovou cenu za trvalý zábor pro II. etapu MZO, neboť s ohledem na své zkušenosti se domnívají, že i soud by při případném sporu v rámci vyvlastňovacího řízení přihlížel k ceně, která již byla pro tuto stavbu v rámci její I. etapy městem stanovena a použita.

Jako možnou finanční úsporu oproti I. etapě MZO navrhuje tedy MAJ běžně nevykupovat „zbytkové plochy“ pozemků a minimalizovat tedy na nejmenší nutnou míru výkupy dočasných záborů a ploch, které samotnou hlavní stavbou dotčeny nejsou.

K takovému výkupu by bylo možné přistoupit pouze tehdy, že vlastník na výkupu z důvodu nevhodného vedení trvalého záboru bude zásadně trvat, ale pak takové pozemky vykupovat pouze za cenu obvyklou pro daný charakter pozemku s přihlédnutím k jeho skutečnému využívání v době ocenění. (Tzn. trvalý zábor na pozemku sloužícím jako zemědělská půda, orná půda za 800,- Kč/m^2 a zbytek pozemku, bude-li se jednat o ornou půdu, pak vykoupit za obvyklou cenu orné půdy, jejíž obvyklá hodnota se podle kvality a využití může pohybovat v částkách do cca 30 Kč/m^2.) Toto řešení by skutečně mohlo městu přinést úsporu finančních prostředků a je současně i průchodné v případném soudním řízení.

Další možnou finanční úsporu lze zajistit tím, že město nebude automaticky a běžně přebírat za prodávajícího daňovou povinnost jako v I. etapě a hradit tedy daň z nabytí nemovitých věcí (4% z ceny), neboť toto povinností města není.

Pokud město ponechá 800,- Kč/m^2 jako výchozí smluvní nabídkovou cenu pro celou II. etapu MZO, je možné, že se podaří po oslovení vlastníků získat souhlas s cenou od většiny z nich, a to i z toho důvodu, že mnozí z nich již za tuto částku prodali své pozemky v rámci I. etapy.

U pozemků, jejichž součástí budou stavby, trvalé porosty lesů, sadů či zahrad, případně stavební a jiné úpravy, bude kupní cena vždy tvořena za pomoci znaleckého posudku na cenu obvyklou, ať již vyhotoveného pro celou nemovitou věc, nebo oceňujícího jen některé věci, porosty či stavební úpravy apod.

I přes určité množství nemovitých věcí, které bude třeba individuálně ocenit, se jeví, že cca 70 až 80% dotčených nemovitých věcí – pozemků by mohlo být získáno za nabídnutou paušální smluvní cenu.

3. Předpokládaný cílový stav

Cílem je získání pozemků pro stavbu II. etapy MZO a její následná realizace. Realizace II. etapy MZO umožní plné využití MZO, který má velký význam pro dopravní situaci ve městě Plzni.

V souladu s navrhovanou Dohodou o partnerství mezi městem Plzní a Plzeňským krajem ohledně přípravy a realizace tohoto projektu je nutné, aby bylo majetkoprávní vypořádání dotčených pozemků ukončeno do konce roku 2017, protože stavební povolení má být vydáno do konce roku 2018.

Majetkoprávním vypořádáním se rozumí nejen výkupy pozemků dotčených trvalým záborem, ale i další zajištění pozemků dotčených dočasným záborem pro realizaci stavby (nájemní smlouvy, popř. smlouvy o provedení stavby) a zřízení služebností (dříve věcná břemena – zajišťuje ORP).

V případě nájemních smluv, výpůjček či dohod o společném užívání věci za účelem realizace IA města postupuje MAJ MMP v souladu s platnými usneseními RMP upravujícími činnosti MAJ pro IA tj. RMP č. 1491 z 22. 11. 2007 a č. 410 ze 30. 3. 2009. Tyto postupy není potřeba pro účely majetkoprávní přípravy II. etapy MZO speciálně upravovat.

Trvalým záborem o výměře 183 132 m^2 je dotčeno 144 pozemků (do této výměry nejsou zahrnuty dotčené pozemky ve vlastnictví města Plzně).

Výměra dočasných záborů činí celkem 132 156 m^2.

Celkem je stavbou II. etapy MZO dotčeno 202 pozemků ve vlastnictví fyzických a právnických osob, zapsaných na cca 80 listech vlastnictví. (Pozemky jsou velice často v SJM, popř. ve spoluvlastnictví, tzn., že vlastníků je cca 2x tolik co listů vlastnictví.)

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Kupní cena a náklady spojené vypracováním oddělovacích geometrických plánů, případně nutných znaleckých posudků a poplatků spojených s vkladem do katastru nemovitostí budou uhrazeny z rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP.

Rámcový odhad nutných nákladů na výkupy a nájmy, tedy částek, které je nutné zajistit v rozpočtu města v časovém horizontu let 2014 až konec 2017 tj. následujících 3,5 roku:

Trvalý zábor tedy nutný výkup:
Celkem: 183132 m^2
cena 75% záboru á 800 Kč/m^2 + 25% za cenu vyšší dle ZP (případy zast. pozemků, porostů apod. rámcový průměr 1 600 Kč/m^2) tj. 109 879 200 Kč + 73 252 800 Kč = **183 132 000 Kč**
Poznámka:
Rozsah zbytkových pozemků, které by také mohly být předmětem výkupu, nyní nelze stanovit, je třeba ale také uvažovat o rezervě na tyto výkupy ve výši min. 15 000 000 Kč.

Dočasné zábory tedy nájmy:
Celkem 132 156 m^2
Cena dle Výměru MF 55 Kč/m^2/rok … celkem tedy **ročně 7 268 580 Kč.**