

# 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. St. 1753 o výměře 2 m<sup>2</sup> v k. ú. Valcha.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Pozemek p. č. St. 1753 o výměře 2 m<sup>2</sup> získalo město Plzeň na základě ustanovení § 1 zákona ČNR č. 172/1991 Sb.

Žadatel nabyl na základě kupní smlouvy uzavřené dne 22. 9. 2011, právní účinky vkladu 29. 9. 2011, V-7969/2011-405 vlastnické právo mimo jiné k pozemkům p. č. St. 450, součástí je stavba č. e. 865 a p. č. 1747/1, vše zapsáno na LV č. 198 pro k. ú. Valcha.

Současně s těmito nemovitostmi je jako jeden celek užívána i část pozemku p. č. 1785/1 v k. ú. Valcha o výměře cca 154 m<sup>2</sup>, který je zapsán na listu vlastnictví statutárního města Plzeň.

Žadatel ve své žádosti uvádí, že v roce 2011 koupil domek od původních majitelů. Za domem se nachází oplocený pozemek o velikosti cca 154 m<sup>2</sup>, který na domek navazuje. Původní majitelé jej užívali v dobré víře, že je jejich. Dle sdělení původních majitelů domku postavili oplocení tehdejší vlastníci, v době kdy vznikala chatová oblast v této lokalitě, aby cizí lidé neměli přístup z lesa rovnou k domku. Podle sdělení sousedů je takto pozemek zaplocený již 40 – 50 let. Po celou dobu užívání nikdo původní vlastníky domku neupozornil na skutečnost, že užívají pozemek, který není v jejich vlastnictví.

Žadatel předložil kromě nabývacích listin původních majitelů čestné prohlášení souseda a další listiny týkající se kolaudace.

Z předložených dokladů je zřejmé, že žadatel i původní vlastníci předmětnou část pozemku užívali a nakládali s ní jako s vlastní.

V listopadu r. 2012 obdržel žadatel výzvu ze SVSMP k úhradě bezdůvodného obohacení za neoprávněné užívání části pozemku p. č. 1785/1 v k. ú. Valcha. Jako reakci na vzniklou situaci sepsal žadatel žádost o uznání vydržení vlastnického práva k části pozemku p. č. 1785/1 v k. ú. Valcha. Ve stavebním archivu byl nalezen geometrický plán z r. 1989.

KNM RMP ze dne 28. 4. 2015 doporučila mj. na základě posouzení PRÁV MMP uznat vydržení vlastnického práva k části pozemku p.č. 1785/1 k.ú. Valcha, materiál v této věci bude předložen samostatně EVID MMP po vypracování GP.

Žadatel zároveň požádal o prodej pozemku p. č. St. 1753 v k. ú. Valcha o výměře 2 m<sup>2</sup>, který je zastavěn částí domu (stavba-rodinná rekreace bez čp/če), ve kterém bydlí. Žadatel má s městem uzavřenou nájemní smlouvu č. 2012/004717, jejímž předmětem je pronájem požadovaného pozemku. Nájemné bylo stanoveno usnesením RMO Plzeň 3 č. 345 ze dne 16. 10. 2012 na 22,- Kč/m<sup>2</sup>, což při výměře 2 m<sup>2</sup> činí 44,- Kč/rok. Bezdůvodné obohacení za užívání předmětného pozemku do doby uzavření nájemní smlouvy č. 2012/004717 bylo uhrazeno (příloha č. 4).

Na základě znaleckého posudku č. 1527/2015 vyhotoveného soudním znalcem p. Titlem činí cena obvyklá pozemku p.č. St. 1753 v k. ú. Valcha 2000,- Kč (tj. 1000,- Kč/m<sup>2</sup>).

Výše uvedené pozemky jsou svěřeny do správy SVSMP, nachází se v Plzni u ulice Dobřanská a podle územního plánu jsou součástí plochy rekreace individuální.

EVID MMP a PROP MMP se dotázali příslušných složek, tj. MO Plzeň 3 a PRÁV MMP na stanoviska k možnému vydržení a z hlediska zjištění možných záměrů města Plzně také TÚ MMP ohledně nakládání s pozemkem a částí předmětného pozemku.

Stanovisko ORP MMP a MO Plzeň 3, které bylo vydáno před posouzením žádosti o vydržení části pozemku 1785/1, o výměře cca 154 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, v k. ú. Valcha

Odbor rozvoje a plánování MMP (dále jen ORP MMP) ve svém stanovisku (příloha č. 2) uvádí, že dle platného územního plánu se jedná o plochu s funkcí rekreace individuální (RI). Na pozemku se nachází stavba starší 5 – ti let ve vlastnictví žadatele, který má uzavřenou nájemní smlouvu č. 2012/004717. Žadatel má zároveň připločenou část lesního pozemku p.č. 1785/1 v k.ú. Valcha, kterou užívá bez řádného smluvního vztahu.

ORP MMP souhlasí s prodejem pozemku p.č. St. 1753 v k.ú. Valcha za účelem narovnání majetkoprávních vztahů za podmínky, že žadatel odstraní nelegální zábor části lesního pozemku p.č. 1785/1 v k.ú. Valcha (oplocení, drobné stavby), tak, jak bylo požadováno již ve stanovisku MMP/52320a/12 ze dne 11. 9. 2012 (*jedná se stanovisko k pronájmu pozemku p.č. st. 1753*). ORP MMP zároveň požaduje rozhodnout o úhradě za dosavadní užívání zaplacené části pozemku p.č. 1785/1 v k.ú. Valcha. Dále ve stanovisku ORP MMP je sděleno, že v případě nabytí části pozemku p.č. 1785/1 k.ú. Valcha do vlastnictví žadatele, zanikají podmínky k prodeji.

Městský obvod Plzeň 3 (dále jen MOP 3) usnesením RMO Plzeň 3 č. 308 ze dne 2. 9. 2014 (příloha č. 3) souhlasí s prodejem městského pozemku p.č. St. 1753 (zastavěná plocha a nádvoří) o výměře 2 m<sup>2</sup> v k.ú. Valcha žadateli, a to za účelem narovnání majetkoprávního vztahu k městskému pozemku, tj. sjednocení vlastnictví pozemku a stavby, neboť městský pozemek p.č. st. 1753 v k.ú. Valcha je zastavěn částí stavby ve vlastnictví žadatele s tím, že ke dni prodeje předmětného pozemku bude ukončena stávající nájemní smlouva č. 2012/004717 ze dne 19. 12. 2012.

Následně bylo vydáno stanovisko ORP MMP s ohledem na podání žádosti o vydržení části pozemku p.č. 1785/1 k.ú. Valcha.

TÚ MMP ve svém stanovisku zn. MMP/62325/15 ze dne 3. 4. 2015 sděluje, že je platné stanovisko ze dne 8. 10. 2014, dle kterého TÚ MMP souhlasí s prodejem pozemku p. č. St. 1753 v k. ú. Valcha za účelem narovnání majetkoprávních vztahů za těchto podmínek:

- žadatel odstraní nelegální zábor části lesního pozemku p. č. 1785/1 k. ú. Valcha (oplocení drobné stavby), tak jak požadovali již ve stanovisku MMP/52320a/12 ze dne 11. 9. 2012
- požadují rozhodnout o úhradě za dosavadní užívání zaplacené části pozemku p. č. 1785/1 v k. ú. Valcha.

Dle stanoviska ze dne 3. 4. 2013 nesouhlasí s prodejem ani pronájmem části pozemku p. č. 1785/1 v k. ú. Valcha.

Prodej pozemku p.č. St. 1753 k.ú. Valcha bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Dále v této věci bylo přijato usnesení RMP č. 591 ze dne 21. a 25. 5. 2015.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Napravit současné nevyhovující majetkové poměry tj. rozhodnutí o prodeji pozemku p. č. St. 1753 v k. ú. Valcha.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

### **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Nejsou. Náklady spojené se zápisem vkladu do katastru nemovitostí hradí žadatel.

### **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Zrealizovat přijaté usnesení ZMP.

Zodpovídá: Mgr. Kylarová

### **8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí**

Usnesení č. 345/12 RMO Plzeň 3

Usnesení č. 308/14 RMO Plzeň 3

### **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

U žadatele nejsou ke dni evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzni.

### **10. Přílohy**

Příloha č. 1 – žádost o prodej

Příloha č. 2 – stanovisko ORP MMP ze dne 12. 11. 2014

stanovisko ORP MMP ze dne 3. 4. 2015

Příloha č. 3 – stanovisko MO Plzeň 3 k prodeji (usn. RMO P3 308/2. 9. 2014)

Příloha č. 4 – usnesení č. 345/12 RMO Plzeň 3

Příloha č. 5 – doporučení KNM RMP ze dne 28. 4. 2015

Příloha č. 6 – fotodokumentace, pozemek p. č. St. 1753

Příloha č. 7 - územní plán

Příloha č. 8 - letecký snímek

Příloha č. 9 – orientační mapa

Příloha č. 10 - modrá mapa se zákresem transakce

Příloha č. 11 – usnesení RMP č. 591 ze dne 21. a 25. 5. 2015

Přílohy k dispozici u předkladatele: listy vlastnictví, ZP

Zpracovala: PROP MMP – Ing. Anna Kobernová ve spolupráci s EVID MMP – V. Platzová.