

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemku p.č. 10261/2 v k.ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost EKOS s.r.o. požádala (příloha č. 1) o bezúplatný převod opěrné zdi a části pozemku p.č. 10261 v k.ú. Plzeň, na které se tato zeď nachází.

Žadatel ve své žádosti mj. uvádí, že po demolici areálu STOCK byla předmětná zeď na náklady města přikotvena ke štítové zdi budovy EKOS, staticky celý objekt zabezpečuje a je nedílnou součástí budovy. Tato opěrná zeď částečně přispívá i k zateplení a ochraně proti vnikání vlhkosti do štítové zdi žadatele.

Pozemek p.č. 10261 v k.ú. Plzeň nabylo statutární město Plzeň do vlastnictví kupní smlouvou ze dne 18. 9. 2001 uzavřenou se společností STOCK Plzeň, a. s. Podle vyjádření EVID MMP (příloha č. 4) bylo obsahem prací v rámci demolice bývalé likérky v Pobřežní ulici (objekt na pozemku p.č. 10261 v k.ú. Plzeň) zateplení štítu domu č.p. 48, Jižní Předměstí (ve vlastnictví žadatele). V průběhu stavby byla namísto tohoto zateplení ponechána a upravena k zajištění tohoto domu původní štítová zeď demolovaného objektu bývalé výroby lihu. Z výše uvedeného vyplývá, že se předmětná zeď stala součástí stavby: Jižní Předměstí, č.p. 48, bydlení, LV 6611, pro jejíž existenci je po demolici sousedního objektu nezbytná. Proto tento materiál řeší pouze nakládání s částí pozemku (pod zdí) p.č. 10261 v k.ú. Plzeň, zeď je součástí domu č.p. 48, Jižní Předměstí (LV 6611), a není tedy již ve vlastnictví města.

Pozemek 10261 v k.ú. Plzeň se nachází v Plzni u Pobřežní ulice. Výše uvedený pozemek je svěřen do správy SVS MP. Dle platného územního plánu je součástí plochy smíšené území centrální.

Stanoviska:

ORP MMP souhlasí s bezúplatným převodem části pozemku p.č. 10261 v k.ú. Plzeň pod opěrnou zdí, která je přikotvena ke štítové zdi žadatele (příloha č. 2).

MO Plzeň 3 usnesením RMO Plzeň 3 č. 435 ze dne 10. 12. 2013 souhlasí s bezúplatným převodem části pozemku p.č. 10261 o výměře cca 10 m² v k.ú. Plzeň žadateli (příloha č. 3).

Vzhledem ke skutečnosti, že na předmětné části pozemku p.č. 10261 v k.ú. Plzeň je zbytek stavby (zeď), která byla do majetku města Plzně získána na základě kupní smlouvy ze dne 18. 9. 2001 (stáří stavby je tedy více než 5 let), byl by případný prodej dotčené části pozemku p.č. 10261 v k.ú. Plzeň osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Cena v místě a čase obvyklá předmětného pozemku dle znaleckých posudků č. 2390/012/14 a č. 2437/006/15 (aktualizace) vyhotovených panem Václavem Šimicem činí: 6 000,- Kč/m², tj. při výměře 19 m² celkem 114 000,- Kč.

Materiál v dané věci byl předložen k projednání KNM RMP dne 20. 5. 2014. KNM RMP doporučila RMP souhlasit s prodejem části pozemku p.č. 10261 v k.ú. Plzeň o výměře cca 10 m² žadateli (příloha č. 5).

Doporučení KNM RMP bylo žadateli sděleno dopisem ze dne 19. 6. 2014 s žádostí o dodání geometrického plánu.

Žadatel na doporučení KNM RMP reagoval sdělením (příloha č. 6), ve kterém uvádí, že žádá o zvážení tohoto doporučení, a to z následujících důvodů:

- předmětná zeď se souvisejícím pozemkem slouží ke statickému zabezpečení jeho objektu po demolici sousedního areálu STOCK,
- s bezúplatným převodem souhlasil jak TÚ MMP, tak MO Plzeň 3,
- možnost bezúplatného převodu byla předběžně dohodnuta i na úvodním jednání na MO Plzeň 3 (*pozn.: později opraveno, že jednání proběhlo na SVSMP*) v souvislosti s dohodou, že se žadatel bude podílet 50 % spoluúčastí na sanaci předmětné zdi, což se stalo (*pozn.: ze zápisu z jednání, které se uskutečnilo dne 31. 1. 2013 na SVSMP, tato dohoda není patrná – viz příloha č. 7; SVSMP, dle sdělení ze dne 28. 3. 2014, provedla pouze nutné úpravy v rámci své prevenční povinnosti*).

Žadatel dále uvádí, že z výše uvedených důvodů a dále také vzhledem ke skutečnostem, že jeho objekt zcela bezprostředně souvisí se stavbou Nového divadla, měli v průběhu jeho výstavby více než rok klienti jeho společnosti, velké problémy s prachem, hlukem, ztíženým přístupem do budovy a obchodů a zcela zásadně i s parkováním. Projevilo se to částečným odlivem zákazníků a nájemníků z jeho budovy, toto vše bez jakékoliv vnější finanční či jiné kompenzace. Společnost EKOS s.r.o. proto žádá o opětovné zvážení stanoviska k bezúplatnému převodu předmětného pozemku. Dále žádá, pokud by nebyl bezúplatný převod možný, o snížení kupní ceny za m² na částku 1 500,- Kč/m² až 2 000,- Kč/m², a to i s ohledem na skutečnost, že pozemek je zastavěn předmětnou zdí a tržní hodnota již zastavěného pozemku obvykle bývá nižší, než je hodnota volného pozemku vhodného k výstavbě.

Žádost společnosti, tj. prodej pozemku za cenu 2 000,- Kč/m², je zohledněna ve variantě bodu 4. této důvodové zprávy (darování pozemku není navrhováno, neboť není zveřejněno).

V případě, že by byl pozemek darován nebo prodán za cenu nižší než je cena v místě a čase obvyklá, byla by společnosti poskytnuta veřejná podpora malého rozsahu tzv. de minimis.

Pro informaci uvádíme:

Ke dni 22. 5 2015 dle kurzovního lístku Evropské centrální banky je kurz koruny vůči euru: 27,395 Kč/EUR.

Veřejná podpora k tomuto dni by v případě darování pozemku pro žadatele činila 114 000,- Kč (cca 4 161 EUR) a v případě prodeje pozemku za kupní cenu dle žadatele 76 000,- Kč až 85 500,- Kč (cca 2 774 EUR až 3 1215 EUR), tj. v obou případech podpora de minimis.

Výpočet:

$$114\ 000 : 27,395 = 4\ 161,343\ EUR$$

$$114\ 000 - (19 \times 2\ 000) 38\ 000 = 76\ 000 : 27,395 = 2\ 774,229\ EUR$$

$$114\ 000 - (19 \times 1\ 500) 28\ 500 = 85\ 500 : 27,395 = 3\ 121,007\ EUR$$

V případě, že by byl pozemek darován nebo prodán za cenu nižší než je cena v místě a čase obvyklá, společnost by před podpisem smlouvy doložila čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis.

V případě, že již byla obchodní společnosti EKOS s.r.o. poskytnutá veřejná podpora v uplynulých třech letech a součtem s poskytnutou podporou malého rozsahu za převod předmětného pozemku by překročila stanovený limit 200 000 EUR, byl by převod tohoto pozemku uskutečněn až po obdržení souhlasu ze strany Evropské komise. Poskytnutí veřejné podpory musí být řádně zdůvodněno.

Dne 19. 8. 2014 žadatel doložil PROP MMP geometrický plán č. 10028-175/2014 ze dne 14. 8. 2014 pro změnu obvodu budovy v katastru. Zaměřením opěrné zdi vznikl nově označený pozemek p.č. 10261/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 19 m² geometricky oddělený z pozemku p.č. 10261/2, ostatní plocha, jiná plocha, o původní výměře 2202 m², vše v k.ú. Plzeň.

Na základě doloženého geometrického plánu pro změnu obvodu budovy byl prostřednictvím EVID MMP požádán ÚMO Plzeň 3, odbor výstavby, o vydání potvrzení, že objekt č.p. 48, Jižní Předměstí, je stavbou na dvou parcelách, a to jednak na pozemku p.č. 10272/2, tak i na nově označeném pozemku p.č. 10261/2, vše v k.ú. Plzeň. Potvrzení bylo vydáno dne 3. 9. 2014.

Prostřednictvím EVID MMP byla dále prověřována možnost zápisu výše uvedeného geometrického plánu do katastru nemovitostí před dalším projednáváním žádosti společnosti v orgánech města Plzně.

Dne 12. 5. 2015 EVID MMP oznámil PROP MMP, že došlo k zápisu geometrického plánu. Předmětem prodeje bude tedy pozemek p.č. 10261/2 v k.ú. Plzeň, který je v katastru nemovitostí již evidovaný.

RMP usnesením č. 669 dne 4. 6. 2015 souhlasila s prodejem předmětného pozemku žadateli za cenu v místě a čase obvyklou (příloha č. 13).

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemku p.č. 10261/2 v k.ú. Plzeň.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Nejsou.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele nejsou ke dni zpracování tohoto materiálu evidovány závazky po splatnosti vůči městu Plzni.

10. Přílohy

- příloha č. 1 žádost
- Příloha č. 2 stanoviska ORP MMP
- příloha č. 3 stanovisko MO Plzeň 3
- příloha č. 4 e-maily EVID MMP
- příloha č. 5 doporučení KNM RMP
- příloha č. 6 sdělení žadatele
- příloha č. 7 zápis z jednání ze dne 31. 1. 2013
- příloha č. 8 fotodokumentace
- příloha č. 9 územní plán

- příloha č. 10 letecký snímek
- příloha č. 11 orientační mapa
- příloha č. 12 majetek města
- příloha č. 13 usnesení RMP č. 669/2015.

Přílohy u předkladatele – výpis z OR, LV, znalecké posudky.

Kopie z internetu