

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Výkup spoluvlastnického podílu ve výši 15/600 z celku pozemku parc.č. 11148/2 v k.ú. Plzeň od fyzické osoby.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Odbor nabývání majetku MMP v rámci majetkoprávního vypořádání pro stavbu „Retenční nádrž Vinice“ oslovil s žádostí o výkup spoluvlastnického podílu mimo jiné i pana MUDr. Havránka, vlastníka spoluvlastnického podílu o velikosti 15/600 z celku pozemku parc.č. 11148/3 v k.ú. Plzeň. MUDr. Havránek (dále jen vlastník) s prodejem svého spoluvlastnického podílu souhlasí, ale současně požaduje, aby město Plzeň odkoupilo i jeho spoluvlastnický podíl o velikosti 15/600 z celku pozemku parc.č. 11148/2, ostatní plocha, zeleň, o výměře 5 914 m², zaps. na LV č. 8130 pro k.ú. Plzeň. Tímto požadavkem je souhlas podmíněn.

Výkup pozemku parc.č. 11148/3 v k.ú. Plzeň pro stavbu VPS K55 „Retenční nádrž Vinice“ za smluvní kupní cenu 550 Kč/m² byl již schválen usnesením ZMP č. 145 ze dne 13. 3. 2014 (viz příloha č. 3). Vlastník akceptuje kupní cenu ve výši 550 Kč/m² a stejné finanční vyrovnání požaduje za podíl na pozemku parc.č. 11148/2 v k.ú. Plzeň, tj. 81 318 Kč (550 Kč/m²). Zbývá tedy rozhodnout o výkupu podílu na pozemku parc.č. 11148/2 v k.ú. Plzeň, neboť jinak vlastník neprodá ani podíl na pozemku parc.č. 11148/3 v k.ú. Plzeň.

Pozemek parc.č. 11148/2 v k.ú. Plzeň je dotčen plánovanou veřejně prospěšnou stavbou VPS Z1 „Park na Vinicích včetně Horního Lochotína“. Dle územního plánu se jedná o plochu pro parky – návrh. V současné době je ve vlastnictví 17 spoluvlastníků, z toho město Plzeň je spoluvlastníkem podílu o velikosti 461/600 z celku pozemku, tj. cca 77 %. V případě získání podílu od pana MUDr. Havránka bude činit městský podíl 476/600 z celku pozemku.

Dle znaleckého posudku č. 3475-081/2015 ze dne 30. 9. 2015 vypracovaného Ing. Balihařem činí obvyklá cena pozemku parc.č. 11148/2 v k.ú. Plzeň celkem 1 065 000 Kč, tj. cca 180 Kč/m², tj. za podíl ve výši 15/600 z celku pozemku 26 625 Kč. S touto cenou vlastník nesouhlasí a poukazuje na skutečnost, že se z jeho pohledu jedná o dva srovnatelné pozemky ve stejné lokalitě (parc.č. 11148/2 a parc.č. 11148/3) a i jejich cena by tedy měla být srovnatelná, nejlépe stejná (viz příloha č. 4).

Spoluvlastnické podíly na pozemku parc.č. 11148/2 v k.ú. Plzeň získalo město Plzeň v jednom případě za smluvní kupní cenu 767 Kč/m² (dle usn. ZMP č. 771/2009) a v druhém případě za smluvní kupní cenu cca 489 Kč/m² (dle usn. ZMP č. 82/2011). Obdobné výkupy pozemků pro parky se sportovním zařízením město Plzeň v minulosti realizovalo za smluvní kupní ceny v rozmezí cca 400 - 700 Kč/m² (viz usn. ZMP č. 185/2009, 187/2009, 156/2010, 590/2013, 138/2014 u předkladatele), přičemž tyto ceny lze vzhledem k tomu, že se s obdobnými pozemky běžně neobchoduje, vnímat jako ceny obvyklé.

Získání spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. 11148/3 v k.ú. Plzeň, které vlastník podmiňuje odkoupením jeho spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. 11148/2 v k.ú. Plzeň, je důležité nejen s ohledem na výstavbu retenční nádrže, ale výstavbou Retenční nádrže Vinice je de facto podmíněna i stavba II. etapy Městského (západního) okruhu. Odvodnění části komunikace Městského (západního) okruhu má být svedeno právě do této retenční nádrže.

V současnosti zbývá vykoupit na pozemku parc.č. 11148/3 v k.ú. Plzeň spoluvlastnické podíly od 6 fyzických osob. Lze předpokládat, že i tyto fyzické osoby budou mít zájem v případě výkupu vypořádat i podíl na pozemku parc.č. 11148/2 v k.ú. Plzeň. Město Plzeň již vlastní podíl o velikosti 3301/3600 z celku pozemku parc.č. 11148/3 v k.ú. Plzeň, tj. cca 92 %. V případě získání podílu od pana MUDr. Havránka, bude činit městský podíl 3391/3600 z celku pozemku.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem, ale zejména proto, že je tímto výkupem přímo ovlivněna realizace stavby Městského západního okruhu, se výkup spoluvlastnických podílů na předmětných pozemcích za shodnou kupní cenu 550 Kč/m² jeví jako důvodný a potřebný.

Technický úřad MMP svým stanoviskem ze dne 26. 8. 2015 souhlasí s výkupem spoluvlastnického podílu na pozemku parc.č. 11148/2 v k.ú. Plzeň. Předmětný pozemek je dotčen plánovanou veřejně prospěšnou stavbou VPS Z1 „Park na Vinicích včetně Horního Lochotína“ a vodohospodářskou infrastrukturou v majetku města Plzně ve správě OSI MMP, tj. kanalizační stokou DN 800 a jejím ochranným pásmem, kanalizačním sběračem DN 1700/1500 včetně jeho ochranného pásma, kolektorem, ve kterém se nachází vodovodní řad DN 300 v majetku města Plzně ve správě OSI MMP a inženýrské sítě jiných vlastníků. SVSMP souhlasí se svěřením získaného spoluvlastnického podílu do své správy (viz příloha č. 2).

Komise RMP pro nakládání s majetkem dne 3. 11. 2015 doporučila RMP souhlasit s realizací výkupu předmětného spoluvlastnického podílu do majetku města Plzně za smluvní kupní cenu ve výši 81 318 Kč, tj. 550 Kč/m² (viz příloha č. 6).

RMP svým usnesením č. 1208 ze dne 19. 11. 2015 s uvedenou majetkovou transakcí souhlasí (viz příloha č. 7).

3. Předpokládaný cílový stav

Výkup podílu ve výši 15/600 z celku pozemku parc.č. 11148/2 a podílu ve výši 15/600 z celku pozemku parc.č. 11148/3 v k.ú. Plzeň do majetku města Plzně.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Kupní cena ve výši 81 318 Kč a náklady spojené s vkladem do katastru nemovitostí budou uhrazeny z rozpočtu Odboru nabývání majetku 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. 145 ze dne 13. 3. 2014.

Doporučení KNM RMP ze dne 3. 11. 2015.

Usnesení RMP č. 1208 ze dne 19. 11. 2015.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 20. 10. 2015 nemá pan MUDr. Havránek evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – vyjádření vlastníka.

Příloha č. 2 – stanovisko TÚ MMP.

Příloha č. 3 – usnesení ZMP č. 145/2014.

Příloha č. 4 – zakres pozemků.

Příloha č. 5 – mapy – modrá mapa,
územní plán,
letecký snímek,
plán města.

Příloha č. 6 – doporučení KNM RMP ze dne 3. 11. 2015.

Příloha č. 7 – usnesení RMP č. 1208/2015.

Přílohy u předkladatele: list vlastnictví, znalecký posudek, usnesení ZMP – obdobné výkupy.