

# D Ů V O D O V Á Z P R Á V A

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Zrušení usnesení ZMP č. 376 ze dne 17. 6. 2004 a projednání úplatného převodu pozemku parc. č. 4113/2 o celkové výměře 111 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na LV č. 1453 pro k. ú. Plzeň, z majetku ČR – Ministerstva obrany ČR, do majetku města Plzně a jeho následné svěření 21. základní škole dodatkem přílohy „A“ zřizovací listiny.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Odbor nabývání majetku MMP v roce 2004 zpracovával přehled nemovitých věcí ve vlastnictví ČR – Ministerstva obrany ČR na území města Plzně. Mimo jiné bylo zjištěno, že pozemek parc. č. 4113/2 o celkové výměře 111 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na LV č. 1453 pro k. ú. Plzeň, je zastavěn stavbou v majetku města Plzně, a to stavbou jídelny a družiny 21. základní školy v Plzni (Ruská ulice). Tento objekt je svěřen 21. ZŠ zřizovací listinou k datu 03. 10. 2002. Z tohoto důvodu MAJ MMP vstoupil do jednání s MO ČR za účelem převodu předmětného pozemku z majetku státu do majetku města Plzně.

Usnesením Rady města Plzně č. 653 ze dne 3. 6. 2004 a následně usnesení Zastupitelstva města Plzně č. 376 ze dne 17. 6. 2004 byl schválen bezúplatný převod pozemku parc. č. 4113/2 o celkové výměře 111 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na LV č. 1453 pro k. ú. Plzeň, z majetku ČR – Ministerstva obrany ČR, do majetku města Plzně. Rovněž bylo schváleno tímto usnesením svěření nabytí nemovité věci do správy 21. základní školy dodatkem přílohy „A“ zřizovací listiny (příloha č. 2).

Ministerstvo obrany nerealizovalo převod předmětného pozemku, a to z důvodu, že přednostně byly řešeny převody kasárenských celků a staveb, na které MO ČR vynakládalo finanční prostředky na sřežení, provozní náklady na nutnou údržbu. Realizace převodů jednotlivých pozemků nebyla v daném časovém období pro MO ČR prioritní. Rovněž bylo sděleno, že u převodů obdobných nemovitých věcí MO ČR preferuje úplatný převod (příloha č. 3).

Město Plzeň svým přípisem ze dne 14. 5. 2015 opětovně požádalo MO ČR o realizaci bezúplatného převodu předmětného pozemku s tím, že poukázalo na přijaté usnesení ZMP č. 376 ze dne 17. 6. 2004 a dále podrobně zdůvodnilo a specifikovalo důvody vedoucí pro realizaci bezúplatného převodu tohoto pozemku, tj. veřejný zájem (příloha č. 4).

Dne 4. 6. 2015 obdržel MAJ MMP sdělení od MO ČR, že pozemek parc. č. 4113/2 k. ú. Plzeň je určen do prodeje, a to na základě Plánu příjmů rezortu MO na rok 2015, který byl schválen ředitelem Sekce majetkové MO ze dne 4. 12. 2014 a z tohoto důvodu byl ministerstvem na pozemek parc. č. 4113/2, k. ú. Plzeň zpracován znalecký posudek č. 538-10/2015 a následně dne 28. 4. 2015 jeho Dodatek č. 1, a dodatek č. 2. Dle tohoto cenové předpisu byla stanovena cena ve výši 406 590 Kč, tj. 3 663 Kč/m<sup>2</sup>, cena obvyklá ve výši 360 530 Kč, tj. 3 248 Kč/m<sup>2</sup>. MO ČR oznámilo, že předpokládaná kupní cena v případě přímého prodeje městu Plzeň činí 448 449 Kč, tj. 4 040 Kč/m<sup>2</sup>. Konstrukce kupní ceny je tvořena z ceny zjištěné předmětného znaleckého posudku, tj. 406 590 Kč navýšené o 10 % (standardně uplatňováno u přímých prodejků), tj. 40 659 Kč a znalečné 1 200 Kč (příloha č. 5).

Při úplatném převodu nemovité věci u organizací, které hospodaří s majetkem státu dle zákona o státním majetku (zákon č. 219/2000 Sb.), se cena sjednává nejméně ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, tj., že stát vždy volí cenu vyšší, která vyplynula z ocenění administrativní ceny a ceny tržní.

Dne 17. července 2015 oznámilo Ministerstvo obrany ČR, že komise pro nakládání s nepotřebným majetkem MO na svém zasedání dne 24. 6. 2015 projednala a doporučila realizovat přímý prodej pozemku parc. č. 4113/2, k. ú. Plzeň do majetku města Plzně za kupní cenu ve výši 448 449 Kč.

Pro vlastní kompletaci kupní smlouvy požaduje MO ČR dále doložit následující doprovodné materiály:

- identifikaci nabyvatele (výpis z usnesení ZMP o volbě primátora),
- výpis z registru ekonomických subjektů,
- potvrzení finančního úřadu k vyloučení daňových nedoplatků a penále na daních,
- potvrzení zdravotní pojišťovny k vyloučení závazků na veřejném zdravotním pojištění,
- potvrzení správy sociálního zabezpečení k vyloučení dluhu na platbách pojistného a na penále sociálního zabezpečení a na státní politiku zaměstnanosti,
- čestné prohlášení o bezdlužnosti vůči ČR – MO,
- aktuální stanovisko ke stávajícímu, resp. budoucímu způsobu využití dané lokality podle územního plánu,
- čestné prohlášení primátora, že Statutární město Plzeň není dlužníkem Ministerstva obrany, nemá nedoplatek a penále na daních, nedluží pojistné na všeobecném zdravotním pojištění, sociálním zabezpečení ani příspěvku na státní politiku zaměstnanosti,
- stanovisko města, odboru životního prostředí, z hlediska ochrany přírody (příloha č. 6).

Na základě výše uvedených sdělení zadal MAJ MMP k vypracování znalecký posudek na ocenění pozemku parc. č. 4113/2, k. ú. Plzeň (znalecký posudek město od MO nemělo k dispozici).

Znaleckým posudkem č. 1828/195/2015 ze dne 26. srpna 2015, vypracovaným Ing. Vladimírem Nováčkem, byla stanovena následná cena předmětného pozemku:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| - zjištěná cena | 250 120 Kč, tj. 2 253 Kč/m <sup>2</sup>    |
| - tržní cena    | 222 000 Kč, tj. 2 000 Kč /m <sup>2</sup> . |

Vzhledem k rozdílu ceny pozemky dle ZP zpracovaného znalcem Ministerstva obrany ČR a ceny pozemku dle ZP zpracovaného znalcem města, požádal MAJ MMP dne 11. 9. 2015 Ministerstvo obrany ČR o zvážení požadované kupní ceny stanovené znalcem Ministerstva obrany ČR. Z tohoto důvodu byl i znalecký posudek č. 1828/195/2015 ze dne 26. srpna 2015, vypracovaný Ing. Vladimírem Nováčkem, postoupen Ministerstvu obrany ČR za účelem konzultace.X

Dne 20. 10. 2015 Ministerstvo obrany ČR sdělilo, že po posouzení znaleckého posudku zasláného městem Plzeň a vypracovaného Ing. Nováčkem, dospěli k závěru, že není shledáno žádných výhrad a s postupem ocenění lze souhlasit. Zároveň ministerstvo sdělilo, že striktně si trvá na správnosti ocenění znaleckého posudku Ing. Masného, jehož objednavatelem bylo Ministerstvo obrany ČR. Vzhledem k faktu, že oba znalci jsou autorizovaní, plně zodpovídají za kvalitu a správnost svého produktu není v daném případě v zájmu Ministerstva obrany jít do soudního sporu za účelem určení více správného znaleckého posudku. Dále bylo sděleno, že Ministerstvo obrany ČR má zejména eminentní zájem na pružném a zákonném převodu majetku státu, a proto doporučuje Ministerstvo

obraný ČR, že kupní cena bude sjednána dohodou, a to průměrem z ceny stanovené KMO ze dne 24. 6. 2015 (448 449 Kč) a ceny zjištěné dle ZP objednaného městem Plzeň (250 120 Kč). Nově nabízená kupní cena městu Plzeň za pozemek parc. č. 4113/2, k. ú. Plzeň činí 349 285 Kč (příloha č. 7).

Při projednávání předmětné kauzy v roce 2004 bylo vydáno kladné stanovisko TÚ MMP a MO Plzeň 2 – Slovaný (č.j. OŘTÚ/396/04 ze dne 15. 03. 2004 a usnesením č. 42/04 ze dne 15. 03. 2004).

Vzhledem k faktu, že Ministerstvo obrany ČR požaduje předložit potřebné doklady nutné k uzavření kupní smlouvy v co možná nejkratším termínu (MO ČR požaduje uzavřít kupní smlouvu do konce roku 2015) a dále i s přihlédnutím k faktu, že pozemek je nadále využíván 21. ZŠ, nebylo žádáno o nová aktuální stanoviska.

Dále vzhledem k požadavku realizace smlouvy v letošním roce je MO ČR navržený text kupní smlouvy se všemi požadavky a smluvními ujednání v příloze č. 1 tak, jak je MO ČR požaduje akceptovat.

Nájemní smlouva na užívání předmětného pozemku není uzavřena a nájemné nebylo nikdy městem hrazeno.

Výše uvedené požadované doklady byly městem dne 11. 11. 2015 zaslány na ministerstvo, vyjma „čestného prohlášení primátora, že statutární město Plzeň není dlužníkem Ministerstva obrany“. Tento doklad bude zaslán na ministerstvo s přijatým usnesením ZMP ve věci projednání majetkové transakce.

Dne 24. 11. 2015 byl materiál předložen na jednání KNM RMP, která po obsáhlé diskuzi k dané kauze nepřijala většinové doporučení k navrhované majetkové transakci viz příloha č. 9. V diskuzi bylo navrženo, že město by i nadále mělo jednat s Ministerstvem obrany ČR o bezúplatném převodu předmětné nemovité věci a tudíž trvat na přijatém usnesení Zastupitelstva města Plzně č. 376 ze dne 17. 6. 2004.

Z tohoto důvodu je materiál na jednání Rady města Plzně dne 26. 11. 2015 předkládán variantně, a to:

Varianta A)

Ruší

usnesení Rady města Plzně č. 653 ze dne 3. 6. 2004 v plném znění, a to ve věci realizace bezúplatného převodu pozemku parc. č. 4113/2 o celkové výměře 111 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na LV č. 1453 pro k. ú. Plzeň.

Souhlasí:

1. S uzavřením kupní smlouvy č. 1529334322 mezi městem Plzní a Českou republikou – Ministerstvo obrany ČR, IČO 60162694, se sídlem Praha 6, Tychonova 1, na úplatný převod pozemku parc. č. 4113/2, k. ú. Plzeň, za kupní cenu 349 285 Kč, dle znění textu návrhu předmětné smlouvy, který tvoří přílohu č. 1 tohoto usnesení.

Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění. Převodce a nabyvatel se společně dohodli, že město je poplatníkem. Daňové přiznání podá a daň z nabytí nemovitých věcí zaplatí město Plzeň.

Zdrojem finančního krytí bude rozpočet MAJ MMP

2. Se svěřením pozemku parc. č. 4113/2, k. ú. Plzeň do správy 21. základní školy, a to dodatkem přílohy „A“ zřizovací listiny.

Varianta B)

1. Nesouhlasí

s uzavřením kupní smlouvy mezi městem Plzní a Českou republikou – Ministerstvem obrany ČR, IČO 60162694, se sídlem Praha 6, Tychonova 1, na úplatný převod nemovité věci do majetku města Plzně, a to pozemku parc. č. 4113/2 o celkové výměře 111 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na LV č. 1453 pro k. ú. Plzeň, a obec Plzeň v katastru nemovitostí, vedeném Katastrálním úřadem pro Plzeňský kraj, Katastrálním pracovištěm Plzeň-město.

2. Trvá

na přijatém usnesení Rady města Plzně č. 653 ze dne 3. 6. 2004 ve věci realizace bezúplatného převodu pozemku parc. č. 4113/2 o celkové výměře 111 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na LV č. 1453 pro k. ú. Plzeň, z vlastnictví ČR – Ministerstva obrany ČR, do majetku města Plzně.

Usnesením Rady města Plzně č. 1287 ze dne 26. 11. 2015 byl vysloven souhlas s navrženou variantou A), tzn. realizovat výkup pozemku z majetku státu do majetku města Plzně viz příloha č. 10.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Zrušit usnesení ZMP č. 376 ze dne 17. 6. 2004 a realizovat výkup pozemku parc. č. 4113/2 o celkové výměře 111 m<sup>2</sup>, zastavěná plocha a nádvoří, zapsaný na LV č. 1453 pro k. ú. Plzeň, z majetku ČR – Ministerstva obrany ČR, do majetku města Plzně a jeho následné svěřením 21. základní škole dodatkem přílohy „A“ zřizovací listiny.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

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

Náklady spojené s úhradou kupní ceny ve výši 349 285 Kč a vkladem do KN budou hrazeny z rozpočtu MAJ MMP + úhrada daně z nabytí nemovité věci.

### **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 RMO Plzeň 2 – Slovany č. 42/04.

Usnesení RMP č. č. 653 ze dne 3. 6. 2004.

Unesení ZMP č. 376 ze dne 17. 6. 2004.  
Doporučení KNM RMP ze dne 24. 11. 2015.  
Doporučení KNM RMP ze dne 24. 11. 2015.  
Usnesení RMP č. 1287 ze dne 26. 11. 2015.

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

Nešetří se.

## **10. Přílohy**

Příloha č. 1 – návrh kupní smlouvy  
Příloha č. 2 – dříve přijatá usnesení RMP č. 653/2004 a ZMP č. 376/2004.  
Příloha č. 3 – korespondence MO ČR ze dne 9. 10. 2007.  
Příloha č. 4 – žádost města Plzeň.  
Příloha č. 5 – sdělení MO ČR ze dne 4. 6. 2015.  
Příloha č. 6 – požadavek MO ČR ze dne 17. 7. 2015.  
Příloha č. 7 – sdělení MO ČR ze dne 20. 10. 2015 ve věci kupní ceny.  
Příloha č. 8 – katastrální mapy – modrá mapa se zákresem, územní plán, letecký snímek a orientační turistická mapa.  
Příloha č. 9 – doporučení KNM RMP ze dne 24. 11. 2015.  
Příloha č. 10 – usnesení RMP č. 1287 ze dne 26. 11. 2015.

Zpracovala: 26. 11. 2015, Kašparová Jitka, MAJ MMMP, oddělení smluvních vztahů.