

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Projednáni majetkoprávních vztahů v souvislosti s realizací stavby areálu CARIMEX Renault na pozemcích v k.ú. Plzeň 4 se společností CARIMEX INTERNATIONAL, společnost s ručením omezeným, IČ 40525325, se sídlem Plzeň, Rokycanská 1, PSČ 30152 (dále jen společnost).

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Celá stavba a dostavba areálu CARIMEX Renault na pozemcích v k.ú. Plzeň 4 společností probíhá dlouhodoběji. S dostavbou areálu úzce souvisí i majetkoprávní vypořádání pozemků ve vlastnictví města Plzně, které jsou trvale dotčeny uvedenou stavbou. Původním žadatelem o prodej pozemků byla paní Jaroslava Houserová, bytem Husova 966, 334 01 Přeštice, r.č. 396022/XXX, která byla i původní vlastnící rozestavěné stavby. S paní J. Houserovou (původní vlastnící) byly uzavřeny městem Plzeň smluvní vztahy (nájemní smlouva a smlouva o budoucí smlouvě kupní), které byly posléze pro neplnění podmínek z daných smluv ukončeny. Prodej pozemků nebyl schválen. Ke dni 12. 8. 2013 došlo na základě darovací smlouvy ze dne 7. 8. 2013 k převodu vlastnictví, a to z paní Jaroslavy Houserové na nového vlastníka Mgr. Davida Housera. Žadatelka jako vlastníka a stavebník o této skutečnosti STAV MMP ani PROP MMP resp. město Plzeň žádným způsobem neinformovala.

Následně Advokátní kancelář Vovsík, Rösch, Kocina a spol. – JUDr. Vovsík v zastoupení vlastníka pana Mgr. D. Housera informovala město Plzeň, že dne 24. 1. 2014 podala Okresnímu soudu Plzeň – město žalobu ve smyslu ustanovení § 1086 NOZ o přikázání dotčených pozemků uvedenou stavbou do vlastnictví pana Mgr. D. Housera.

Ve věci prodeje pozemků v k.ú. Plzeň 4, a to p.č. 2412/18, 2412/28, 2412/45, 2412/63, 2412/97, 2444 bylo přijato usnesení Zastupitelstva města Plzně č. 402 ze dne 12. 6. 2014, kterým nebyl schválen prodej uvedených pozemků panu Mgr. D. Houserovi a ani žádné třetí osobě.

PRÁV MMP uvedl k dané žalobě, že v současné době probíhá soudní řízení, když 21. 3. 2014 byla městu prostřednictvím Okresního soudu Plzeň – město doručena žaloba žalobce Mgr. Davida Housera zastoupeného JUDr. Vovsíkem o přikázání pozemků do vlastnictví. Ve věci proběhla dvě soudní jednání, a to dne 8. 7. 2014 a 20. 11. 2014. V současné době je soudní řízení odročeno na neurčito s tím, že se účastníci pokusí o mimosoudní vyřešení sporu. K požadavku soudu proběhla s Mgr. Houserem dvě osobní jednání za účasti technického náměstka Mgr. Šindeláře, paní radní Matoušové a zástupců příslušných odborů MMP, a to dne 2. 3. 2015 a 13. 7. 2015. Výsledkem těchto jednání je oboustranně podepsaný protokol, jehož obsahem je jednak stanovení podmínek, jejichž splnění je předpokladem pro uzavření kupní smlouvy (zřízení vzájemných služebností, dokončení protipovodňové zdi) a dále stanovení obchodních podmínek, které by byly obsahem kupní smlouvy (uhrazení bezdůvodného obohacení, povinnost dokončení stavby areálu CARIMEX ve sjednaném termínu, složení bankovní záruky ve výši 10 mil. Kč zajišťující splnění povinností Mgr. Housera, atd.).

Na jednání dne 13. 7. 2015 byl Mgr. Houser vyzván, aby co nejdříve podal na PROP MMP novou žádost o prodej pozemků ve vlastnictví města, které jsou předmětem žaloby, doplněnou o dojednané shora uvedené podmínky.

Požadovanou žádost zaslal právní zástupce Mgr. Housera JUDr. Vovsík městu dne 16. 7. 2015 (doručenou na PROP MMP dne 20. 7. 2015), doplněnou dopisem ze dne 29. 7. 2015 (doručenou na PROP MMP 31. 7. 2015). Žádost se týká městských pozemků

v k.ú. Plzeň 4, a to p.č. 2444, 2412/18, 2412/28, 2412/45, 2412/63, 2412/97, 2412/102, 2469/7 a 2412/101 – viz LV č. 1.

Na poradě vedení dne 10. 8. 2015 byla projednána otázka rozsahu případného zamýšleného prodeje pozemků z majetku města Mgr. Houserovi a bylo rozhodnuto, že pokud by město o prodeji pozemků vůbec uvažovalo, tak by se potenciální prodej měl týkat pouze pozemků pod budovami, které jsou nezbytné pro dokončení stavby, tedy pozemků v k.ú. Plzeň 4 p.č. 2412/45, 2412/63, 2412/97 a částech pozemků a částech pozemků p.č. 2412/18, 2444. Nové projednání žádosti v orgánech města je tedy výsledkem mimosoudních jednání vedených mezi Mgr. Houserem a zástupci města.

Na pozemky ve vlastnictví Mgr. Davida Housera, nar. 12. 10. 1983 bytem Masarykovo nám. 107, Přeštice zapsané na LV č. 6915, k.ú. Plzeň 4 (areál CARIMEX) je vedeno u Exekučního úřadu Klatovy, soudní exekutor Dalimil Mika LL. M. exekuční řízení pro 48 910,50 Kč s přísl. Exekutorský úřad vydal dne 29. 9. 2015 pravomocné usnesení, jímž určil cenu nemovitých věcí na LV 6915, k. ú. Plzeň 4 na výslednou cenu 35 932 000 Kč.

Stanoviskem TÚ MMP ze dne 7. 9. 2015 k pozemku p.č. 2412/101 k.ú. Plzeň 4, je konstatováno, že není z hlediska funkčního, ani z hlediska své polohy, pozemek součástí areálu, v němž se nachází stavba „CARIMEX – RENAULT“. Naopak pozemek tvoří logický i funkční celek s pozemkem p.č. 2412/12 k.ú. Plzeň 4 a měl by být v budoucnu využíván společně s ním. Tato skutečnost je také zohledněna v územním rozhodnutí č. 2245 ke stavbě „Nároží – Rokycanská- Jateční - administrativní budova a prodejna koberců“, které je stále platné. Prodej pozemku p.č. 2412/101, k.ú. Plzeň 4, by byl nekoncepční, když by město omezil v možnosti budoucího využití dotčené lokality. Na základě uvedeného TÚ nesouhlasí s prodejem pozemku p.č. 2412/101, k.ú. Plzeň 4 panu Mgr. D. Houserovi.

Navazujícím stanoviskem TÚ MMP ze dne 8. 1. 2016 je konstatováno, že dle platného územního plánu se jedná o stávající a navržené plochy pro ostatní krajinnou zeleň a výrobu lehkou, služby, živnostenské provozy (VD). Pozemky p.č. 2412/18, 2412/28 a 2444 v k.ú. Plzeň 4 navazují na veřejný prostor při Rokycanské tř. a na další městské pozemky.

Na pozemcích p.č. 2412/45, 2412/63, 2412/97 a částech pozemků p.č. 2412/18 a 2444 v k.ú. Plzeň 4 je umístěna stavba ve vlastnictví žadatele (Mgr. Housera) a pozemky jsou užívány bez řádného smluvního vztahu. Na předmětné pozemky je schváleno stanovení výše bezdůvodného obohacení za užívání městských pozemků do majetkoprávního vypořádání na základě usnesení RMO Plzeň 4 č. 40/14 ze dne 12. 3. 2014. Pozemky p. č. 2412/18, 2412/28, 2412/63, 2412/97, 2412/102, 2444, 2469/7 v k. ú. Plzeň 4 nejsou dotčeny vodohospodářskými sítěmi v majetku města Plzně ve správě OSI MMP. Na pozemku p. č. 2412/45 v k. ú. Plzeň 4 se nachází kanalizační sběrač profilu 950/600 včetně souvisejícího drenážního potrubí DN 100 v majetku města Plzně ve správě OSI MMP. Část pozemku p.č. 2444 k.ú. Plzeň 4 je pronajata ŘSD ČR, NS č. 2012/000657 za účelem dočasného záboru v souvislosti s rekonstrukcí stávajícího mostu ev. č. 26-009.1 a ev. č. 26-009.2 ve správě ŘSD ČR, Rokycanská ul., silnice I. třídy. Případný prodej tohoto pozemku doporučují uskutečnit až po skončení nájemní smlouvy. Z technického hlediska je prodej pozemků p. č. 2412/18, 2412/45, 2412/63, 2412/97, 2444, 2469/7 a částí pozemků p.č. 2412/28, 2412/102 v k. ú. Plzeň 4 dle přiložené situace možný za daných podmínek, které jsou podrobně uvedeny ve stanovisku. Uvedené stanovisko tvoří přílohu č. 2 tohoto materiálu. Jak je patrné z LV č. 6915 pro k.ú. Plzeň 4 je v současné době vedena exekuce na nemovitý majetek pana Mgr. Housera.

Současně je tímto stanoviskem konstatováno, že TÚ MMP vede v patrnosti usnesení ZMP č. 402 ze dne 12. 6. 2014 nesouhlasit a neschválit prodej pozemků v k.ú. Plzeň 4 dotčených stavbou areálu CARIMEX – REANULT, panu Mgr. D. Houserovi, ani žádné třetí osobě.

Stanovisko MO Plzeň 4:

Dne 13. 6. 2013 se uskutečnilo ZMO Plzeň 4, které vzalo na vědomí informativní zprávu TÚ MMP a bylo doporučeno orgánům města Plzně ukončit řízení ke kauze CARIMEX, nepronajímat, ani neprodávat městské pozemky současnému majiteli objektu, ani žádné třetí osobě a nevydávat dodatečné stavební povolení.

Dále k dané věci uvádíme, že pan Mgr. D. Houser ode dne 12. 8. 2013, tj. okamžiku nabytí předmětné stavby od paní J. Houserové, užívá stavbou zastavěné pozemky ve vlastnictví města Plzně bez řádného smluvního vztahu a za jejich užívání městu ničeho neplatí. Tím na jeho straně vzniká bezdůvodné obohacení. To je vymáháno soudní cestou – žaloba byla podána dne 1. 10. 2015 a řeší zatím období od 12. 8. 2013 do 1. 4. 2015. Město se žalobou domáhá částky 190.797 Kč (sazba BO činí od 193,90 Kč do 197,40 Kč/tj. navyšuje se o inflaci/). Celková výměra pozemků užívaných bez právního důvodu činí 593 m². Ve věci byl vydán Platební rozkaz, kterým bylo žalobě zcela vyhověno. Proti němu podal žalovaný odpor. Soudní jednání v dané věci nebylo doposud nařízeno.

Pozemky v k.ú. Plzeň 4 užívané bez právního důvodu:

| p.č. | Celková výměra pozemku | Výměra zastavěná stavbou žalobce |
|---------|------------------------|----------------------------------|
| 2412/18 | 179 m ² | 47 m ² |
| 2412/45 | 483 m ² | 438 m ² |
| 2412/63 | 48 m ² | 48 m ² |
| 2412/97 | 26 m ² | 26 m ² |
| 2444 | 383 m ² | 34 m ² |
| | Celkem | 593 m² |

Materiál v dané věci byl předložen na jednání Komise RMP pro nakládání s majetkem dne 12. 1. 2016, pod bodem PROP/2/A – viz příloha. Doporučení KNM RMP je rozšířeno v návrhu usnesení po dohodě PRÁV MMP a TÚ MMP o pozemky v k.ú. Plzeň 4, a to p.č. 2412/101, 2412/102, 2469/7, z důvodu komplexního majetkoprávního vypořádání causy v návaznosti na probíhající soudní řízení. Věc byla dále předložena na jednání RMP dne 14. 1. 2016, která přijala usnesení č. 44 – viz příloha.

3. Předpokládaný cílový stav

Trvat na přijatém usnesení ZMP č. 402 ze dne 12. 6. 2014 a rozšířeném.

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

Informovat žadatele o přijatém usnesení ZMP.

Z: Mgr. B. Kylarová, vedoucí PROP MMP

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

usn. RMP č. 609 ze dne 3. 6. 2004

usn. ZMP č. 501 ze dne 26. 8. 2004
usn. RMO P4 č. 090/08 ze dne 15. 4. 2008
usn. RMO P4 č. 091/08 ze dne 15. 4. 2008
usn. RMP č. 836 ze dne 3. 7. 2008
usn. ZMP č. 473 ze dne 4. 9. 2008
usn. RMP č. 1553 ze dne 27. 11. 2008
usn. RMP č. 271 ze dne 28. 3. 2013
usn. RMP č. 664 ze dne 3. 6. 2014
usn. ZMP č. 402 ze dne 12. 6. 2014
usn. RMP č. 44 ze dne 14. 1. 2016

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Tento údaj je k dispozici u předkladatele.

10. Přílohy

- 1.** Žádosti
- 2.** Stanovisko TÚ MMP – ORP MMP
- 3.** Stanovisko MO Plzeň 4
- 4.** FOTO
- 5.** Mapa – územní plán
- 6.** Mapa – letecký snímek
- 7.** Mapa- orientační mapa
- 8.** Mapa – modrá – majetek města
- 9.** Usnesení RMP č. 664 ze dne 3. 6. 2014 a usn. ZMP č. 402 ze dne 12. 6. 2014
- 10.** Doporučení KNM RMP ze dne 12. 1. 2016
- 11.** Usnesení RMP č. 44 ze dne 14. 1.2016

Příloha u předkladatele – výpisy z KN, usnesení dle bodu 8. této zprávy vyjma usnesení z roku 2014 a usnesení RMP č. 44/2016.

Zpracovaly: Ing. Kobernová, PROP MMP, za PRÁV MMP Mgr. Z. Popelová