### Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Požadavek MO Plzeň 5 – Křimice na výkup pozemků parc. č. 455/1, 454/1 a parc. č. 453, vše k. ú. Křimice ve vlastnictví pí Ludmily Čapkové, r.č. 405608/050, Prvomájová 90/50, Plzeň, PSČ 322 00 zaps. na LV č. 57 pro k.ú. Křimice, do majetku města Plzně, pro účely rozšíření stávajícího školského areálu MŠ a zejména pro budoucí vybudování budovy ZŠ a tělocvičny.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Odbor nabývání majetku MMP (dále jen MAJ MMP) obdržel dne 3. 12. 2015 požadavek MO Plzeň 5 – Křimice na zajištění výkupu pozemků parc. č. 455/1, 454/1 a parc. č. 453 zaps. na LV č. 57 pro k. ú. Křimice ve vlastnictví pí Čapkové (dále jen vlastnice) v souladu s přijatým usnesením ZMO Plzeň 5 – Křimice č. 055/2015, do majetku města Plzně – viz příloha č. 1/1.

Konkrétně se jedná o pozemky parc. č. 453 o výměře 16 m2, zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vyb., bez LV, dále pozemek parc. č. 454/1 o výměře 635 m2, zahrada a pozemek parc. č. 455/1 o výměře 119 m2, zahrada, vše zaps. na LV 57 pro k.ú. Křimice. *Poznámka: Na pozemku parc. č. 453 se nachází stavba trafostanice vybudovaná před rokem 1995, která není zapsána na listu vlastnictví. Dle sdělení vlastnice pozemku, nemá pí Čapková uzavřenou žádnou nájemní nebo jinou smlouvu s vlastníkem stavby ( příloha č. 1/2), která je ve vlastnictví ČEZ. Předmětnou nemovitou věc ČEZ užívá na základě existujícího věcného břemene, které vzniklo dle zák. č. 79/57 Sb. a je zachováno do dnešní doby, bez zápisu v katastru nemovitostí. Dle sdělení ČEZ ze dne 12. 5. 2016 je plánováno přemístění této trafostanice, přičemž není zatím znám termín realizace - viz příloha č. 1/3.*

Jedná se o pozemky soukromého majitele přiléhající k městským pozemkům, na kterých se nachází areál mateřské školy. Předmětné pozemky by MO Plzeň 5 – Křimice chtěl dále využít k rozšíření stávajícího školského areálu MŠ (jedná se o areál MŠ umístěný na pozemcích parc.č. 1097/86, jehož součástí je stavba Křimice č.p. 428, obč. vyb., parc.č. 1097/85 a parc.č. 457/2, vše k.ú. Křimice, předmětné pozemky jsou svěřeny do trvalé správy MO-5) a zejména pro budoucí vybudování budovy ZŠ a tělocvičny.

Dle územního plánu se pozemky nacházejí v ploše určené pro bydlení čisté (BČ).

Ocenění:

MAJ MMP nechal zpracovat ocenění předmětných pozemků. Dle vyhotoveného znaleckého posudku ze dne 30. 3. 2016 vypracovaného znalcem p. Ing. Plešmídem byla stanovena cena obvyklá u níže uvedených pozemků takto:

- parc.č. 453 o výměře 16 m2, zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vybavenost, bez LV (jedná se o stavbu trafostanice v majetku jiného vlastníka)  činí  33 760 Kč, tj. 2 110 Kč/m2

- parc.č. 454/1 o výměře 635 m2, zahrada činí 1 651 000 Kč, tj. 2 600 Kč/m2

- parc.č. 455/1 o výměře 119, zahrada činí 309 400 Kč, tj. 2 600 Kč/m2

Cena obvyklá dle ZP činí celkem 1 994 160 Kč.

Cena administrativní (zjištěná):

* parc.č. 453 o výměře 16 m2, zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vybavenost, bez LV (jedná se o stavbu trafostanice, zřejmě v majetku ČEZ) činí 42 638,90 Kč, tj. 2664,93 Kč/m2
* parc.č. 455/1 o výměře 119 m2, zahrada činí 115 702,51 Kč, tj. 972 Kč/m2
* parc.č. 454/1 o výměře 635 m2, zahrada činí 617 404,15 Kč, tj. 972 Kč/m2

+ stavby a porosty (trvalé porosty ovocných a okrasných dřevin, stavba pro chov domácího zvířectva, přístřešek pro obhospodařování zahrady a oplocení) ve výši 815 638,37 Kč, tj. celkem 1 433 042,5 Kč

Administrativní cena činí celkem 1 591 383,9 Kč, tj. po zaokrouhlení 1 591 380 Kč.

Pí Čapková je ochotna prodat předmětné pozemky o celkové výměře 770 m2 za cenu 2700 Kč/m2, tj. za celkovou kupní cenu ve výši 2 079 000 Kč s tím, že tato cena bude navýšena o odhadní cenu oplocení, drobného hospodářského stavení a porosty. Tato cena dle výše uvedeného znaleckého posudku činí u staveb a porostů částku 815 638,37 Kč. Celková kupní cena tedy činí po zaokrouhlení částku 2 894 700 Kč (2 079 000 + 815 638,37). Zároveň pí Čapková požaduje, aby daň z nabytí nemovitých věcí uhradil kupující, tj. město Plzeň. Částka odpovídající dani z nabytí nemovitých věcí v tomto případě činí po zaokrouhlení částku 115 788 Kč – viz příloha č. 1/2. To oproti původní částce schválené ZMO Plzeň 5 – Křimice znamená zvýšení ceny o 848 288 Kč.

S ohledem k výše uvedenému byl materiál v dané věci předložen na jednání KNM RMP variantně.

Stanovisko TÚ MMP, resp. ORP, je k získání předmětných pozemků parc. č. 455/1, 454/1 a 453 v k. ú. Křimice, které budou dle usnesení RMO Plzeň 5 využity pro rozšíření areálu MŠ a ZŠ a tělocvičny, souhlasné. TÚ MMP požaduje pozemky svěřit do správy MO Plzeň 5. Na pozemcích parc. č. 455/1, 454/1 a 453 v k. ú. Křimice se nenachází sítě v majetku města Plzně – viz příloha č. 2.

Vyjádření MO Plzeň 5 – Křimice ve formě usnesení RMO Plzeň 5 – Křimice č. 055 ze dne 2. 12. 2015 je souhlasné, a to jak k výkupu pozemků, tak k navrhované ceně výkupu, která nesmí převyšovat částku 2 700 Kč/m2 – viz příloha č. 3/1. Tuto částku včetně úhrady daně z nabytí nemovitých věcí je MO-5 ochoten uhradit ze svého rozpočtu. O vyšší částce podle požadavku vlastnice však MO-5 neuvažuje. Zároveň usn. ZMO Plzeň 5 – Křimice č. 014/2016 ze dne 6. 4. 2016 byl schválen účelový převod finančních prostředků ve výši 2 162 000 Kč z rozpočtu MO-5 do rozpočtu MMP – viz příloha č. 3/2 a 3/3. Svěření pozemků do správy MO Plzeň 5 – Křimice bude předloženo na nejbližší jednání ZMO Plzeň 5 – Křimice konané dne 8. 6. 2016.

S ohledem k požadavku pí Čapkové na stanovení výše kupní ceny byl materiál v dané věci předložen na jednání KNM RMP variantě a to:

Varianta A) – dle požadavku MO-5

1. Souhlasit s uzavřením kupní smlouvy mezi městem Plzní jako kupujícím a pí Ludmilou Čapkovou, r.č. 405608/050, Prvomájová 90/50, Plzeň, PSČ 322 00 jako prodávajícím na odkoupení nemovitých věcí - pozemků parc. č. 453 o výměře 16 m2, zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vybavenost, bez LV, dále pozemku parc. č. 454/1 o výměře 635 m2, zahrada a pozemku parc. č. 455/1 o výměře 119 m2, zahrada, zaps. na LV 57 pro k.ú. Křimice, do majetku města Plzně za kupní cenu 2 079 000 Kč, tj. 2 700 Kč/m2.

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

1. Souhlasit se svěřením nemovitých věcí – pozemků parc. č. 453 o výměře 16 m2, zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vybavenost, bez LV, dále pozemku parc. č. 454/1 o výměře 635 m2, zahrada a pozemku parc. č. 455/1 o výměře 119 m2, zahrada, vše v k.ú. Křimice, do trvalé správy MO Plzeň 5 – Křimice Přílohou č. 3 Statutu města Plzně.
2. Schválit rozpočtové opatření spočívající v:

a) Účelovém převodu finančních prostředků z rozpočtu MO Plzeň 5 – Křimice do rozpočtu MMP v celkové výši 2 162 tis. Kč (přesná částka 2 162 200 Kč), s určením pro Odbor nabývání majetku MMP na úhradu výkupů pozemků parc. č. 453, 454/1, a 455/1 vše v k. ú. Křimice.

b) Navýšení kapitálových výdajů – pořízení budov a pozemků z rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP o částku 2 079 tis. Kč na úhradu výkupu pozemků parc. č. 453, 454/1 a 455/1 vše v k. ú. Křimice

c) Navýšení provozních výdajů – daň z převodu nemovitých věcí rozpočtu Odboru financování a rozpočtu MMP o částku 83 tis. Kč (přesná částka je 83 200 Kč).

Varianta B) – dle požadavku vlastnice

1. Souhlasit s uzavřením kupní smlouvy mezi městem Plzní jako kupujícím a pí Ludmilou Čapkovou, r.č. 405608/050, Prvomájová 90/50, Plzeň, PSČ 322 00 jako prodávajícím na odkoupení nemovitých věcí - pozemků parc. č. 453 o výměře 16 m2, zast. plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp/če, tech. vybavenost, bez LV, dále pozemku parc. č. 454/1 o výměře 635 m2, zahrada a pozemku parc. č. 455/1 o výměře 119 m2, zahrada, zaps. na LV 57 pro k.ú. Křimice, do majetku města Plzně za kupní cenu 2 079 000 Kč, tj. 2 700 Kč/m2 navýšenou o částku 815 638,37 Kč (stavby a porosty), tj. po zaokrouhlení za celkovou smluvní kupní cenu ve výši 2 894 700 Kč.

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

2. Schválit rozpočtové opatření spočívající v:

a) Účelovém převodu finančních prostředků z rozpočtu MO Plzeň 5 – Křimice do rozpočtu MMP v celkové výši 2 162 tis. Kč (přesná částka 2 162 200 Kč), s určením pro Odbor nabývání majetku MMP na úhradu výkupů pozemků parc. č. 453, 454/1, a 455/1 vše v k. ú. Křimice.

b) Navýšení kapitálových výdajů – pořízení budov a pozemků z rozpočtu Odboru nabývání majetku MMP o částku 2 079 tis. Kč na úhradu výkupu pozemků parc. č. 453, 454/1 a 455/1 vše v k. ú. Křimice

c) Navýšení provozních výdajů – daň z převodu nemovitých věcí rozpočtu Odboru financování a rozpočtu MMP o částku 83 tis. Kč (přesná částka je 83 200 Kč).

Varianta B) a) – zbývající částka ve výši 848 288 Kč odpovídající navýšené kupní ceně včetně daně z nabytí nemovitých věcí bude hrazena z rozpočtu MAJ a OFR MMP

Varianta B) b) – zbývající částka ve výši 848 288 Kč odpovídající navýšené kupní ceně včetně daně z nabytí nemovitých věcí bude hrazena z rozpočtu MO-5 a tato částka bude převedena účelovým převodem z rozpočtu MO-5 do rozpočtu MMP na základě nového rozpočtového opatření.

KNM RMP doporučila RMP souhlasit s variantou A) - dle požadavku MO-5, tj. souhlasit s realizací výkupu předmětných pozemků za kupní cenu 2 079 000 Kč, tj. 2 700 Kč/m2 a s úhradou daně z nabytí nemovitých věcí nabyvatelem, tj. městem Plzní – viz příloha č. 6.

RMP svým usnesením ze dne 9. 6. 2016 souhlasí s danou majetkovou transakcí – viz příloha č. 7.

3. Předpokládaný cílový stav

Výkup pozemků parc. č. 455/1, 454/1 a parc. č. 453 zaps. na LV č. 57 pro k. ú. Křimice z vlastnictví pí Čapkové v souladu s přijatým usnesením ZMO Plzeň 5 – Křimice č. 055/2015, 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

Finanční náklady na odkoupení nemovité věci budou hrazeny z rozpočtu MAJ MMP, který bude navýšen o převod finančních prostředků z rozpočtu MO Plzeň 5 – Křimice, a dále poplatek za vklad do katastru nemovitostí.

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

- usn. ZMO Plzeň 5 Křimice č. 014/2016

- usn. ZMO Plzeň 5 Křimice č. 055 ze dne 2. 12. 2015

- doporučení KNM RMP ze dne 10. 5. a 24. 5. 2016

- usnesení RMP ze dne 9. 6. 2016

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 29. 4. 2016 nemá pí. Čapková evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - žádost MO-5 včetně vyjádření vlastnice a souvisejících dokladů

Příloha č. 2 - stanovisko TÚ MMP

Příloha č. 3 - usnesení ZMO Plzeň 5 – Křimice č. 055/15 včetně rozpočtového opatření č. 014/2016 a požadavku OFR MMP ze dne 26. 4. 2016

Příloha č. 4 - fotodokumentace

Příloha č. 5- modrá mapa, územní plán, letecký snímek a orient. turistická mapa vč. mapy sítí

Příloha č. 6 - doporučení KNM RMP

Příloha č. 7 - usnesení RMP ze dne 9. 6. 2016

Přílohy u předkladatele: list vlastnictví, znalecký posudek ze dne 30. 3. 2016