

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření směnné smlouvy na směnu částí pozemku p. č. 11586/2 k. ú. Plzeň ve vlastnictví společnosti BOST Plzeň s.r.o. za pozemek p. č. 11586/11 a části pozemků p. č. 11700/125 a p. č. 12752/3 vše k. ú. Plzeň, které jsou v majetku města Plzně a zřízení služebnosti pro umístění a provozování vodovodního řadu DN 300 nacházejícího se na částech pozemků p. č. 12752/3 a p. č. 11586/2 k. ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost BOST Plzeň s. r. o., IČO 29100780, se sídlem Klatovská třída 73/7a, Plzeň požádala v souvislosti s plánovanou výstavbou „Integrovaného bytového domu v ulici Bolevecká, Plzeň“ o odkoupení pozemku v majetku města Plzně, a to p. č. 11586/11 ostatní plocha, zeleň, o výměře 23 m², k. ú. Plzeň. Jedná se o pozemek, který je v této lokalitě vklíněn do pozemku ve vlastnictví výše uvedené společnosti, a to pozemku p. č. 11586/2 k. ú. Plzeň.

PROP MMP zažádal v dané věci o vydání souhrnného stanoviska TÚ MMP. Vydaným stanoviskem TÚ MMP byl prodej pozemku odsouhlasen, bylo však doporučeno tuto majetkovou transakci řešit jako směnu za části pozemku p. č. 11586/2 k. ú. Plzeň, které jsou zasaženy v několika místech stávajícím chodníkem v Bolevecké ulici, za původně požadovaný pozemek p. č. 11586/11 a dále za zbytkové plochy městských pozemků, a to p. č. 11700/125 a p. č. 12752/3 k. ú. Plzeň, které jsou pro město Plzeň nevyužitelné a navazují na pozemek ve vlastnictví žadatele.

Žadatel byl s návrhem realizace této majetkové transakce seznámen a se směnou předmětných částí pozemků souhlasí. Dle následně vyhotoveného zaměření a vyhotoveného situačního výkresu doloženého společností BOST Plzeň s.r.o. by se jednalo o směnu v tomto rozsahu:

- společnost BOST Plzeň s. r. o. získá pozemek p.č. 11586/11 (výměra 23 m², ostatní plocha, zeleň) a části pozemků p.č. 11700/125 (výměra cca 2,09 m² z celkové výměry 334 m²) a parc.č. 12752/3 (výměra cca 68,56 m² z celkové výměry 477 m²), vše v k.ú. Plzeň – výměra celkem cca 93,65 m²
- město Plzeň získá části pozemku parc.č. 11586/2 (výměra cca 1,98 m² a 27,47 m² z celkové výměry 1476 m²) v k.ú. Plzeň – výměra celkem cca 29,45 m².

Dle znaleckého posudku, který byl vyhotoven znalcem p. Vladislavem Titlem, byly předmětné pozemky oceněny cenou v místě a čase obvyklou.

Pozemky města Plzně o výměře cca 93,65 m² v celkové hodnotě cca 125 520 Kč, a to:

- pozemek p.č. 11586/11, o výměře 23 m², v hodnotě 69 000 Kč (tj. 3000 Kč/m²)
- část pozemku p.č. 11700/125, o výměře 2,09 m², v hodnotě 1 672 Kč (tj. 800 Kč/m²)
- část pozemku p.č. 12752/3 o výměře 68,56 m², v hodnotě 54 848 Kč (tj. 800 Kč/m²).

Části pozemku společnosti BOST Plzeň s. r. o., části p.č. 11586/2 o výměře 29,45 m², v hodnotě 23 560 Kč.

Doplatek ve prospěch města Plzně by v tomto případě činil 101 960 Kč a byl by uhrazen na účet města Plzně před podpisem směnné smlouvy.

Ceny administrativní jsou v tomto případě v téměř shodných částkách, tj. pozemky města Plzně byly oceněny celkem po zaokrouhlení částkou 128 068 Kč, a to:

- pozemek p.č. 11586/11, o výměře 23 m², v hodnotě 68 780 Kč (tj. 2990,34 Kč/m²)
- část pozemku p.č. 11700/125, o výměře 2,09 m², v hodnotě 2 383 Kč (tj. 1140 Kč/m²)
- část pozemku p.č. 12752/3, o výměře 68,56 m², v hodnotě 56 905 Kč (tj. 830 Kč/m²).

a části pozemku p.č. 11586/2, o výměře 29,45 m² společnosti BOST Plzeň s. r. o. částkou ve výši 24 444 Kč (tj. 830 Kč/m²).

Částka za dodání části pozemku ve vlastnictví společnosti BOST Plzeň s. r. o. bude navýšena o DPH v zákonné sazbě, tj. 21 %.

Částka za dodání městských pozemků je v současné době dle zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů osvobozena od DPH. V případě, že v době uzavření směnné smlouvy bude mít společnost BOST Plzeň, s.r.o. vydané územní rozhodnutí, budou ceny směřovaných částí dodávaných městských pozemků navýšeny o DPH v zákonné sazbě, tj. 21 %. V případě, že bude územní rozhodnutí vydané před podpisem směnné smlouvy, bude společností neprodleně doloženo.

Daň z nabytí nemovitých věcí bude hrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění.

Městské pozemky p. č. 11700/125 a p. č. 12752/3 k. ú. Plzeň jsou zatíženy věcnými břemeny - služebnostmi zřizování podzemní telekomunikační sítě v rozsahu dle geometrického plánu s oprávněním pro společnost MAXPROGRES telco s. r. o. Brno a dále s oprávněním pro společnost Česká telekomunikační infrastruktura a.s. Praha a věcným břemenem zřizování a provozování vedení inženýrské sítě v rozsahu dle geometrického plánu s oprávněním pro ČEZ Distribuce a.s. Děčín. Popis věcných břemen – detail viz výpis z katastru nemovitostí, který je k dispozici u předkladatele materiálu. Tato věcná břemena přejdou s převodem nově vzniklých pozemků na společnost BOST Plzeň s. r. o.

Pozemek p. č. 11700/125 k. ú. Plzeň přešel do majetku města Plzně na základě ustanovení § 1 zák. č. 172/1991 Sb., pozemek p. č. 11586/11 k. ú. Plzeň na základě ustanovení § 2 zák. č. 172/1991 Sb. a pozemek p. č. 12752/3 k.ú. Plzeň na základě ustanovení § 5 zák. č. 172/1991 Sb. Nabývací tituly jsou založeny na EVID MMP.

PROP MMP požádal v dané záležitosti o aktualizované stanovisko TÚ MMP MO Plzeň 1 a současně předal tuto majetkovou transakci k přímému vyřízení na MAJ MMP.

V aktualizovaném stanovisku TÚ MMP souhlasí se směnou p. č. 11586/11 a částí pozemků p. č. 11700/125 a p. č. 12752/3 k.ú. Plzeň za částí pozemku p. č. 11586/2 k. ú. Plzeň a dále souhlasí s pronájmem pozemků p. č. 11586/11 a částí pozemků p. č. 11700/125, p. č. 11645/5, p. č. 12752/3 a p. č. 12755/1 k. ú. Plzeň za účelem stavby „Integrovaný bytový dům v ulici Bolevecká v Plzni“ za podmínek:

- Respektování kanalizačního sběrače DN 1250/1150 a vodovodního řadu DN 300 a jejich ochranného pásma v majetku města Plzně, ve správě OSI MMP, které se na pozemku p. č. 12752/3 k. ú. Plzeň nachází, a to dle ustanovení a podmínek zák. č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a současně se směnou pozemků uzavřít smlouvu o zřízení služebnosti na umístění, provozování VHI a přístupu, příjezdu těžkou technikou k této VHI. Ochranné pásmo vod. řadu DN 300 je v celé délce jeho uložení a v šířce 1,5 m od vnějšího líce potrubí na každou stranu, ochranné pásmo kanalizačního sběrače je v celé délce jeho uložení a v šířce 3,5 m od vnějšího líce potrubí na každou stranu.
- Část pozemku p. č. 12752/3 k. ú. Plzeň, která bude dotčena VHI vč. jejího ochranného pásma v majetku města Plzně, která bude předmětem směny či pronájmu, musí zůstat veřejně přístupná a nesmí dojít k oplocení pozemku a instalaci zařízení znemožňující přístup a příjezd těžkou technikou k této VHI.

- Před vymezením předmětu směny a pronájmu musí žadatel ověřit přesný průběh VHI v majetku města Plzně, ve správě OSI MMP a jejího ochranného pásma u provozovatele Vodárny Plzeň a.s.
- V případě, že po přesném vymezení rozsahu směny a pronájmu bude tento dotčen odvodněním komunikace – uličními vpustěmi v majetku města Plzně, které se nachází na pozemku p. č. 11700/125 k. ú. Plzeň, musí být do směny a pronájmu zahrnuty rovněž uliční vpustě, včetně jejich napojení na kanalizaci, která se v zájmovém území nachází. Nájemce po celou dobu pronájmu na svoje náklady zajistí jejich řádné provozování, zejména pravidelné pročištění.
- Výše uvedené skutečnosti budou začleněny do smluvního vztahu.

Dále TÚ do doby realizace přeložky požadují respektování stávajícího vodovodního řadu DN 200 včetně jeho ochranného pásma na pozemku p. č. 11586/2 k. ú. Plzeň dle ustanovení a podmínek zák. č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a následné uzavření smlouvy o zřízení služebnosti viz stanovisko TÚ MMP (viz příloha č. 2/1-4).

V souladu s výše popsány podmínkami TÚ MMP byl žadatelem ve spolupráci s Vodárnou Plzeň a.s. zaměřen přesný průběh vodohospodářské infrastruktury v majetku města Plzně, ve správě OSI MMP – viz příloha č. 2/5. Dle této situace je část směřovaného městského pozemku p. č. 12752/3 k. ú. Plzeň a část pozemku p. č. 11586/2 k. ú. Plzeň ve vlastnictví společnosti dotčena vodovodním řadem DN 300 vč. ochranného pásma. Kanalizační sběrač DN 1250/1150 v majetku města Plzně, ve správě OSI MMP je mimo hranice směřovaných pozemků, pozemek společnosti zasahuje pouze ochranným pásmem.

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem bude současně se směnou i bezúplatné zřízení služebnosti na vodovodní řad DN 300 vč. ochranného pásma, podmínka respektování ochranného pásma kanalizačního sběrače DN 1250/1150 a v předcházejícím odstavci výše citované respektování stávajícího vodovodního řadu DN 200. Rozsah služebnosti bude upřesněn geometrickým plánem, který bude vyhotoven na jednání RMP.

Společnost byla upozorněna na skutečnost, že musí respektovat existenci ochranného pásma kanalizačního sběrače a vodovodního řadu DN 200 dle podmínek viz výše. Toto ujednání bude součástí směnné smlouvy. Společnost dne 1. a 2. 6. 2016 tyto skutečnosti vzala na vědomí a s tímto postupem souhlasí (viz příloha č. 1/8,9,11).

Současně bylo zjištěno, že uliční vpustě na pozemku p. č. 11700/125 k. ú. Plzeň jsou mimo řešené území, nebudou tedy součástí tohoto smluvního vztahu.

MO Plzeň 1 usnesením RMO Plzeň 1 č. 112 ze dne 5. 4. 2016 souhlasí:

- s pronájmem pozemku p. č. 11586/11 a částí pozemků p. č. 11700/125, p. č. 11645/5, p. č. 12752/3 a p. č. 12755/1 vše v k.ú. Plzeň
- se směnou pozemku p. č. 11586/11 a částí pozemků p. č. 11700/125 a p. č. 12752/3 vše v k.ú. Plzeň, ve vlastnictví města Plzně, za částí pozemku p. č. 11586/ v k.ú. Plzeň, ve vlastnictví společnosti BOST Plzeň s.r.o., za podmínek stanovených TÚ MMP.

Dle geometrického plánu, vyhotoveného SVSMP, byly odděleny příslušné části pozemků dle situačního zákresu projekční kanceláře pro směnu a rovněž zaměřen rozsah věcného břemene (viz příloha č. 6). Z tohoto důvodu došlo jak k upřesnění výměr, tak i výše doplatku směřovaných nemovitých věcí oproti schvalované částce v KNM RMP, a to ze 101 960 Kč na 97 728 Kč, které uhradí společnost BOST Plzeň s.r.o. na účet města Plzně před podpisem směnné smlouvy.

KNM RMP ze dne 21. 6. 2016 doporučuje RMP souhlasit s uzavřením směnné smlouvy, smlouvy o zřízení služebnosti i uzavřením nájemní smlouvy v dohodnutém rozsahu.

Oproti doporučení KNM RMP se výsledný doplatek ze směny v návrhu usnesení liší. RMP svým usnesením č. 872 ze dne 11. 8. 2016 souhlasí s uzavřením směnné smlouvy, smlouvy o zřízení služebnosti VHI a schvaluje uzavření nájemní smlouvy, a to do doby konečného majetkového vypořádání pozemků formou směnné smlouvy.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření směnné smlouvy na směnu pozemku p. č. 11586/11 a částí pozemků p. č. 11700/125 a p. č. 12752/3 vše v k.ú. Plzeň, ve vlastnictví města Plzně, za části pozemku p. č. 11586/ v k.ú. Plzeň, ve vlastnictví společnosti BOST Plzeň s.r.o. a zřízení služebnosti pro umístění a provozování vodovodního řadu DN 300 nacházející se na částech pozemků p. č. 12752/3 a p. č. 11586/2 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

Náklady spojené s úhradou znaleckého posudku, geometrických plánů, správního poplatku vkladu do KN.

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 1 č. 112 ze dne 5. 4. 2016
- doporučení KNM RMP ze dne 21. 6. 2016
- usnesení RMP č. 872 ze dne 11. 8. 2016.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 23. 5. 2016 nejsou evidovány žádné závazky či pohledávky.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost společnosti BOST Plzeň s.r.o. o prodej pozemku, souhlas se směnou pozemků, zakresl směřovaných částí pozemků (výkres C.4), situace - maj. poměry (výkres C.5), zakresl – zastavěná část p.č. 11586/11 k.ú. Plzeň, záznamy z jednání, vyjádření společnosti ke směně a služebnosti, situace vedení sítí VHI vč. ochranného pásma (výkres C.6), vyjádření společnosti ke služebnosti VHI a respektování kanalizač. sběrače

Příloha č. 2 – stanovisko TÚ MMP, doplňující stanovisko TÚ MMP vč. zakreslu sítí

Příloha č. 3 – usnesení RMO Plzeň 1 č. 112 ze dne 5. 4. 2016

Příloha č. 4 – fotodokumentace

Příloha č. 5 – snímky z kat. mapy pro směnu – modrá mapa se zákresem pozemků, územní plán,
letecký snímek, or. tur. mapa

Příloha č. 6 – geometrický plán

Příloha č. 7 – doporučení KNM RMP ze dne 21. 6. 2016

Příloha č. 8 - usnesení RMP č. 872 ze dne 11. 8. 2016

Přílohy u předkladatele: výpisy z KN, znalecký posudek

Kopie z internetu