

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemků parc. č. 917 a parc. č. 908/57, k. ú. Skvrňany, manželům Tomášovi a Miluši Křenkovým.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dne 7. 7. 2014 požádali manželé Tomáš a Miluše Křenkovi, bytem U Domažlické trati E 470, Plzeň, r. č. 760525/XXXX a r. č. 755827/XXXX, o prodej pozemků parc. č. 917 a parc. č. 908/57, k. ú. Skvrňany. Paní Miluše Křenková je nájemcem těchto pozemků a vlastníkem stavby č. e. 470, postavené na parc. č. 917, k. ú. Skvrňany. Žadatelka má s městem Plzní uzavřenou nájemní smlouvu č. 2008/005003/NS ze dne 1. 12. 2008, jejímž předmětem je pronájem pozemku parc. č. 908/57 k.ú. Skvrňany o výměře 305 m² a pronájem pozemku parc. č. 917 k. ú. Skvrňany o výměře 37 m². Nájemné bylo stanoveno v souladu s Výměrem MF ČR č. 01/2010 na 11 Kč/m²/rok, což při výměře 305 m² činí 3 355 Kč/m²/rok a 22 Kč/m²/rok, což při výměře 37 m² činí 816 Kč. Nájemné je řádně hrazeno. Jedná se o nemovité věci v lokalitě U Domažlické trati.

Popis lokality:

Město Plzeň je v dané lokalitě vlastníkem zastavěných pozemků parc. č. 909, 910, 915, 916, 917, 918, 921, 922, 924, 925, 926, 928, 929, 930, 931 (stavby na těchto pozemcích jsou ve vlastnictví fyzických osob – prodáno v 70. letech nájemcům, kteří projevili zájem o odkoupení) a pozemků parc. č. 908/1, parc. č. 908/48-49,53, parc. č. 908/55-71, ostatní plocha, zeleň, k. ú. Skvrňany. Pozemky parc. č. 908/49,50, 55,56, 57, 58, 59,61, 62, 64, 65, 66, 68, 71, k. ú. Skvrňany, jsou užívány jako zahrady. Pozemek parc. č. 908/53, k. ú. Skvrňany, je obslužná komunikace mezi pozemky. Tyto pozemky vyjma parc. č. 908/53, k. ú. Skvrňany, jsou postupně předkládány k projednání orgánům města s návrhem na prodej dle žádostí jednotlivých nájemců. Z důvodu nutnosti rozšíření příjezdové cesty, která by neměla mít šířku menší než 3,5 m, byla dle zaměření SVSMP upřesněna geometrickým plánem hranice některých prodávaných pozemků. Geometrickým plánem byl též upřesněn rozsah dotčení některých pozemků služebností veřejného osvětlení.

Přímý prodej nájemcům nemovitých věcí byl zahájen v roce 2014, kdy byly do vlastnictví pana Václava Straky (nájemce) prodány pozemky parc. č. 912 se stavbou č. e. 475, parc. č. 913 se stavbou č. e. 474 a pozemky parc. č. 908/51 a parc. č. 908/52, k. ú. Skvrňany. Kupní cena byla stanovena podle vzorce (obdobně jako pro lokalitu Berlín), který je uveden na konci tohoto bodu u výpočtu kupní ceny pro předmětné nemovité věci.

V ZMP byl dne 14. 4. 2016 schválen prodej staveb č. e. 460, 464, 467, 468 včetně souvisejících pozemků parc. č. 919, 920, 923, 927 a 908/60, 908/67, 908/63, k. ú. Skvrňany, nájemcům. V ZMP dne 19. 5. 2016 a 23. 6. 2016 byl schválen prodej pozemků parc. č. 930, 908/70, 929, 908/69, 909, 908/48, 911 a 908/50, 921, 908/61, 924, 908/64, 928, 908/68, 931, 908/71, 922, 908/62, 910, 908/49, 918, 908/58, k. ú. Skvrňany.

Lokalita se nachází v blízkosti železniční tratě, Domažlické ulice a v budoucnu i dálničního přivaděče. Podle územního plánu města Plzně se pozemky nacházejí v území s funkčním využitím jako „zahrádka“. Pozemky parc. č. 908/60-71, k. ú. Skvrňany, leží částečně v ochranném pásmu Českých drah a.s.

Dle sdělení SŽDC s.o. ze dne 19. 2. 2016 je stále platné vyjádření ze dne 15. 1. 2010, ve kterém SŽDC s.o. uvádí, že k případnému prodeji nemovitostí v lokalitě U Domažlické trati nemá námitek, pokud budou nemovitosti využity pro rekreační účely. Upozornila, že pokud objekty v lokalitě U Domažlické trati budou užívány pro trvalé bydlení, nemohou budoucí vlastníci počítat s tím, že SŽDC s.o. zajistí ochranu těchto obyvatel před nepříznivými vlivy hluku a vibrací způsobených železniční trati. Stavba modernizace domažlické trati v daném úseku s takovými úpravami nepočítá, projekt byl řádně projednán s městem a hygienou a investor na rozšíření protihlukových opatření v dané lokalitě z věcných a finančních důvodů nepřistoupí.

Dle informace ÚKRMP jsou v rámci připravovaného návrhu Územního plánu Plzeň, jehož schválení se předpokládá v září 2016, předmětné pozemky zařazeny do ploch s rozdílným způsobem využití – rekreace. Plochy jsou částečně zasaženy negativními vlivy z přilehlé železnice (hlavně hlukem). Z hlediska hygieny jsou plochy rekreace chráněným prostorem. Pro stávající objekty, které jsou předmětem prodeje, se dodržení hlukových limitů neposuzuje. V případě výstavby nových objektů pro rekreaci bude pro vydání stavebního povolení pravděpodobně potřeba doložit hlukovou studii. Kupující si jsou vědomi, že limita stávající železniční tratě vč. ochranného pásma již v současné době v území existuje. Proto jedním článkem kupní smlouvy je i to, že kupující bere na vědomí, že prodávající a ani majitel trati SŽDC s.o. a investor stavby „Průjezd uzlem Plzeň ve směru III. TŽK“ nebude v rámci stavby a ani kdykoliv později budovat protihlukovou ochranu (ochranu obyvatel proti nepříznivým vlivům hluku a vibrací, způsobených železniční trati).

RMO Plzeň 3 usnesením č. 209 ze dne 11. 5. 2015 souhlasila s prodejem předmětných pozemků žadateli.

TÚ MMP stanoviskem ze dne 25. 11. 2015 souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 917 a části pozemku parc. č. 908/57, k. ú. Skvrňany, která není potřebná pro veřejnou cestu.

Z pohledu DPH sděluje, že pozemek parc. č. 908/57 v k. ú. Skvrňany je zasažen vzdušným vedením NN s rokem prvního užívání 2006.

První užívání stavby na pozemku parc. č. 917, k. ú. Skvrňany ve stavebním archivu nebylo dohledáno. Předpokládá se, že výstavba provizorních domů byla prováděna v letech 1943 -1956, což dokládají dobové historické fotografie. V roce 2007 jsou některé objekty patrné z dokladů o existenci sítí Vodárny Plzeň a.s. Usuzují, že stavby na předmětném pozemku jsou starší 5 let.

Není známo, že by pozemky parc. č. 917 a 908/57 v k. ú. Skvrňany byly dotčeny jakoukoli další sítí nebo stavbou, která byla povolena stavebním úřadem a byl

vydán souhlas s užíváním stavby dle zákona č. 183/2006 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Není známo, že by v souvislosti s pozemky parc. č. 917 a 908/57, k. ú. Skvrňany byly konány správní úkony k realizaci stavby.

Není známo, že by na pozemky parc. č. 917 a 908/57, k. ú. Skvrňany, bylo ke dni vystavení stanoviska vydáno platné rozhodnutí o realizaci stavby (stavební povolení, veřejnoprávní smlouva, územní souhlas, územní řízení/podle kterého lze realizovat některé inž. sítě/, certifikát autorizovaného inspektora).

Není známo, že by došlo k vynaložení nákladů, které by vedly ke zhodnocení nemovitých věcí na pozemcích parc. č. 917 a 908/57 v k. ú. Skvrňany. Nemovité věci na pozemcích parc. č. 917 a 908/57, k. ú. Skvrňany nejsou v majetku města Plzně. Ke zhodnocení mohlo dojít, aniž by bylo město Plzeň o této skutečnosti informováno.

Pozemky parc. č. 917 a 908/57, k. ú. Skvrňany, tvoří funkční celek.

Poznámka: Z geometrického plánu, který vyznačuje oddělení potřebných částí pozemků pro rozšíření cesty parc. č. 908/53, k. ú. Skvrňany, vyplývá, že hranici pozemku parc. č. 908/57, k. ú. Skvrňany, již není třeba upravovat.

Prodej pozemků bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Cena nemovité věci v místě a čase obvyklá dle znaleckých posudků pana Vladislava Titla ze dne 8. 1. 2016 a 9. 1. 2016 činí:

| | |
|-------------------------|---------------------------------------|
| pozemek parc. č. 917 | 23 014 Kč, tj. 622 Kč/m ² |
| pozemek parc. č. 908/57 | 189 710 Kč, tj. 622 Kč/m ² |
| celkem | 212 724 Kč |

Výpočet ceny je podle vzorce:

$$C = (C_z \times M_b) + (C_{pz} \times M_z) + (C_{zah} \times M_{zah})$$

$$156\,200 \text{ Kč} = (0) + (100 \times 37) + (500 \times 305)$$

C - celková cena

C_z - cena základní (3 200 Kč/m² podlahové plochy bytu)

C_{pz} - cena pozemku zastavěného stavbou (100 Kč/m²)

C_{zah} - cena ostatní plochy užívané jako zahrada (500 Kč/m²)

M_b - výměra podlahové plochy bytu

M_z - výměra zastavěné plochy

M_{zah} - výměra zahrady

Dle doporučení KNM ze dne 9. 2. 2016 (prodej parc. č. 927 a 908/67, k. ú. Plzeň, panu P. Horákovi) je při stanovení kupní ceny nemovitých věcí v této lokalitě postupováno jednotně, tj. podle výše uvedeného vzorce (tento způsob stanovení ceny byl použit i v případě prodeje pozemků nájemcům v lokalitě Berlín). Tento postup je v prostředí města obvyklý v případě prodeje nájemcům.

KNM RMP dne 7. 6. 2016 doporučila RMP souhlasit s prodejem – viz příloha č. 9.

RMP dne 11. 8. 2016 usnesením č. 877 souhlasila s prodejem nemovitých věcí - viz příloha č. 10.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemků parc. č. 917 a parc. č. 908/57, k. ú. Skvrňany, manželům Tomášovi a Miluši Křenkovým.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí (včetně všech následných například provozních nákladů)

Nejsou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Termín: Zajistit prodej do 31. 12. 2017.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

8. Dříve vydaná usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisí

Usnesení RMP č. 628 ze dne 29. 5. 2014, ZMP č. 401 ze dne 12. 6. 2014, RMP č. 219 ze dne 10. 3. 2016, č. 304, č. 305 ze dne 24. 3. 2016, ZMP č. 186, 187, 188 ze dne 14. 4. 2016, RMP č. 471, 472, 473, 474 ze dne 5. 5. 2016 a ZMP č. 289, 290, 291, 292 ze dne 19. 5. 2016, RMP č. 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635 ze dne 26. 5. 2016 a ZMP č. 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405 ze dne 23. 6. 2016 – prodej nájemcům v dané lokalitě.

Usnesení RMO Plzeň 3 č. 209 ze dne 11. 5. 2015.

Usnesení RMP č. 877 ze dne 11. 8. 2016.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost

Příloha č. 2 – stanovisko TÚ

Příloha č. 3 – stanovisko RMO Plzeň 3

Příloha č. 4 – foto

Příloha č. 5 – územní plán

Příloha č. 6 – letecký snímek

Příloha č. 7 – orientační mapa

Příloha č. 8 – katastrální mapa

Příloha č. 9 – doporučení KNM RMP

Příloha č. 10 – usnesení RMP

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek