

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Směna nemovitostí pro VPS D2 a pro VPS D113 se státní příspěvkovou organizací Centrum služeb pro silniční dopravu.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Státní příspěvková organizace Centrum služeb pro silniční dopravu /dále jen žadatel/ požádala v dubnu loňského roku o směnu nemovitostí (viz příloha č.1). Žadatel má právo hospodařit s nemovitostmi ve vlastnictví České republiky, mimo jiné s nemovitostmi v Borské ulici. Jedná se o areál Pneuservis Chára sport PNEU. Pneuservis je v tomto areálu v pronájmu.

Areál Pneuservis v Borské ulici je dle platného územního plánu dotčen dvěma veřejně prospěšnými stavbami, a to VPS D2 – průtah silnice I/27 a VPS D113 – záchytné parkoviště u Křižovatky silnice I/27 s Borskou. To je důvodem žádosti o směnu. Uvedené veřejně prospěšné stavby nejsou v současné době ve jmenovitém seznamu investičních akcí města Plzně.

Útvar koncepce a rozvoje MP, na který se Odbor nabývání majetku MMP obrátil s žádostí o vyhledání pozemků vhodných pro směnu, doporučil pro směnu pozemek parc.č. 1538/83 v k.ú. Skvrňany, v Teslově ulici. Vzhledem k využitelnosti a obslužnosti je nutné spolu s tímto pozemkem zahrnout do směny i pozemky parc.č. 1538/127, parc.č. 1496/387 a parc.č. 1496/606, také v k.ú. Skvrňany, včetně stávajících objektů (vybudovaných v době vzniku a existence vojenského letiště), kterými jsou původní podzemní vodojem a podzemní liniový objekt odpovídající průchozímu úzkému tunelu, dále objekt původně sloužící pro garážování a sociální zařízení, dále pak existující lesní porost, volně stojící stromy, venkovní úpravy a příslušenství. Ke stavebním objektům na pozemcích a pod nimi není k dispozici žádná stavební dokumentace.

Tyto pozemky byly již minulosti předmětem prodeje, nový vlastník ale od kupní smlouvy odstoupil. Důvodem odstoupení byla podzemní nádrž.

Na základě výše uvedeného svolal Odbor nabývání majetku MMP místní šetření na pozemcích v Teslově ulici, na kterém byl zástupce žadatele seznámen se všemi zátěžemi předmětných pozemků. Žadatel na své žádosti o směnu nemovitostí přesto trvá.

Stanovisko TÚ k zamýšlené směně pozemků je kladné (viz příloha č.2). Usnesení RMO Plzeň 3 je také kladné (viz příloha č.3).

Odbor nabývání majetku nechal vypracovat znalecké posudky pro nemovitosti vstupující do směny, a to jak v cenách administrativních – vyhláškových, tak v cenách obvyklých. Ceny dle znaleckých posudků uvádíme níže:

Pozemky a objekty ve vlastnictví města Plzně v Teslově ulici:

Cena administrativní – vyhlášková 3 172 450,- Kč (tj. 1108,- Kč/m²)

Cena obvyklá 5 726 000,- Kč (tj. 2000,- Kč/m²)

(V ceně administrativní - vyhláškové je připočtena cena lesního porostu a volně stojících stromů, v souladu se znaleckým posudkem.)

Pozemky a stavby ve vlastnictví státu – Centra služeb pro silniční dopravu v Borské ulici:

Cena administrativní – vyhlášková 6 560 380,- Kč (tj. 2528,- Kč/m²)

Cena obvyklá 5 579 250,- Kč (tj. 2150,- Kč/m²)

(Výše uvedené ceny za 1 m² v Borské i v Teslově ulici zahrnují i budovy, stavební objekty, porosty, venkovní úpravy atd.)

Předkládáme návrh na směnu nemovitostí v cenách obvyklých, v souladu se zněním zákona o obcích č. 128/2000 Sb. Ačkoliv žadatel jako státní příspěvková organizace nemůže běžně obchodovat v cenách obvyklých (záleží na skutečnosti, zda státní složka prodává či kupuje), může požádat Ministerstvo financí o souhlas s obchodováním v cenách obvyklých

pro tuto akci – směnu. Pokud žadatel tento souhlas získá, jeví se jako vhodná směna nemovitostí bez doplatku, tzn., že by město Plzeň žadateli doplatek ve výši 146 750,- Kč „odpustilo“. Kompenzací za tento doplatek by pak pro město Plzeň bylo nájemné od Pneuservis, které v současné době činí 39 500,- Kč (základní nájemné osvobozené od DPH) a 9 500,- Kč (pronájem parkovacích ploch, garáží a úhrada za poskytnuté služby + DPH dle platné sazby) za jeden kalendářní měsíc, tj. cca 600 000,- Kč za rok. Dle nám dostupných informací bude mít Pneuservis zájem využívat areál v Borské ulici i nadále a nájemní smlouva by přešla na město Plzeň, které po směně vstoupí do všech práv a povinností původního vlastníka.

Směna nemovitostí v cenách administrativních je pro město Plzeň velice nevýhodná, město by muselo žadateli doplatit cca 3 387 000,- Kč.

Na základě výše uvedených skutečností předkládáme návrh na směnu nemovitostí v cenách obvyklých bez doplatku.

KNM doporučila RMP souhlasit s uzavřením smluvního vztahu dle návrhu usnesení (viz příloha č. 4). I RMP doporučila ZMP smluvní vztah dle předkládaného návrhu usnesení schválit (viz příloha č. 8).

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření směnné smlouvy.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Uzavřením směnné smlouvy bez doplatku žádné finanční nároky nevznikají, vyjma nákladů na vypracování znaleckých posudků a úhrady žádosti o vklad vlastnického práva do KN, které budou uhrazeny z rozpočtu Odboru nabýváním majetku MMP.

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 3 č. 448 ze dne 11. 12. 2012.

Zápis z jednání KNM ze dne 14. 5. 2013.

Usnesení RMP č. 633 ze dne 30. 5. 2013.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 2. 5. 2013 nebyly žádné zjištěny.

10. Přílohy

příloha č. 1 – žádost Centra služeb pro silniční dopravu

příloha č. 2 – stanovisko TÚ

příloha č. 3 – usnesení RMO Plzeň 3 č. 448 ze dne 11. 12. 2012

příloha č. 4 – zápis z jednání KNM ze dne 14. 5. 2013

příloha č. 5 – fotodokumentace

příloha č. 6 – mapy – pozemky ve vlastnictví města

příloha č. 7 – mapy – pozemky ve vlastnictví státu

příloha č. 8 – usnesení RMP č. 633 ze dne 30. 5. 2013