### Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Směna částí pozemků v k. ú. Doubravka v ul. Hřbitovní a ul. Hrádecká se společností PEKASS s.r.o. a směna částí pozemků v k. ú. Doubravka v ul. Hrádecká s p. Janem Koutem
a Ing. Zdeňkem Maštálkou (scelení vlastnictví). Zrušení části usnesení RMP č. 1210/2010
ve věci záměru uzavřít smlouvu o výpůjčce se společností PEKASS s.r.o. jako půjčitelem
na část chodníku a části pozemků v ul. Hřbitovní v k. ú. Doubravka.

1. Konstatování současného stavu a jeho analýza

MAJ obdržel od společnosti PEKASS s.r.o. (dále jen PEKASS) a dvou fyzických osob p. Jana Kouta a Ing. Zdeňka Maštálky, kteří jsou zároveň jednateli společnosti, žádost o směny
a prodej pozemků v k. ú. Doubravka. Směny v ul. Hřbitovní a Hrádecká jsou obsahem tohoto materiálu. Prodej pozemků v ul. Na Rybníčku bude projednávat samostatným materiálem PROP a s tímto materiálem přímo nesouvisí.

Již v minulosti byla uzavřena smlouva o budoucí smlouvě darovací se společností PEKASS s.r.o. na darování stavby chodníku v ul. Hřbitovní,

První směna:

První směnou město Plzeň získá části pozemků parc. č. 2308/2 a 2307/1 v ul. Hřbitovní pod chodníkem a část pozemku parc. č. 2307/1, vše k. ú. Doubravka, které město bude potřebovat pro budoucí plánovanou výstavbu komunikace v této lokalitě.

PEKASS směnou získá část pozemku parc. č. 2510 v ul. Hrádecká, jež sousedí s pozemkem v jejím vlastnictví parc. č. 15/10, vše k. ú. Doubravka.

O získání pozemku pod chodníkem v ul. Hřbitovní bylo jednáno již v minulosti, kdy
na základě požadavku města Plzně byl společností PEKASS vybudován na částech pozemků parc. č. 2307/1 a 2308/2, oba k. ú. Doubravka, chodník při areálu PEKASSu a v r. 2007 byla uzavřena smlouva budoucí darovací na jeho převod do majetku města Plzně a následně
v r. 2010 byla uzavřena dohoda o zániku smlouvy budoucí darovací na základě usn. ZMP
č. 502 ze dne 16. 9. 2010 (příloha č. 5).

KNM 6. 12. 2016 požadovala doplnit k projednání v RMP informaci o budoucích úpravách směňovaných pozemků v ul. Hřbitovní. Dle sdělení SVSMP nemá dosud ul. Hřbitovní v celém rozsahu po západní části od Rokycanské po Lískovou (resp. až Mohylovou) chodník vybudovaný. S ohledem na stávající i budoucí zástavbu považuje SVSMP existenci tohoto chodníku za nezbytnou a chodník před společností PEKASS lze považovat za jakousi I. etapu stavby. Za nutné považuje SVSMP získat i část pozemku parc. č. 2307/1, k. ú. Doubravka, pro výhledovou stavební úpravu dopravního napojení účelové komunikace Vavřínová
na místní komunikaci Hřbitovní.

V průběhu r. 2016 tedy proběhla další jednání mezi SVSMP a společností PEKASS, při kterých došlo k dohodě, kdy se obě strany shodly na možnosti majetkoprávního vypořádání formou směny.

Pro oddělení potřebných částí pozemků byly vyhotoveny geometrické plány č. 1949-58/2016 a 1950-57/2016 (příloha č. 6). Dle GP vznikly nové pozemky parc. č. 2308/21 o výměře
11 m2 (oddělený z pozemku parc. č. 2308/2), parc. č. 2307/6 o výměře 28 m2 a parc. č. 2307/5
o výměře 40 m2 (oba oddělené z pozemku parc. č. 2307/1), vše k. ú. Doubravka, které jsou předmětem směny se společností PEKASS s.r.o.

Sjednaná cena pozemků v ul. Hřbitovní parc. č. 2308/21, 2307/5 a 2307/6, vše k. ú. Doubravka, je stanovena v souladu s usn. ZMP č. 654 ze dne 6. 11. 2016 na částku 10 270 Kč, tj. 130 Kč/m2. Jedná se o cenu pro tzv. dodatečné výkupy pozemků pod komunikacemi
a plochami veřejného prostranství. Cena obvyklá dle znaleckého posudku činí 57 786 Kč (tj. průměr 731,40 Kč/m2), cena administrativní činí v průměru 649 Kč/m2.

Sjednaná cena pozemku parc. č. 2510/5 v k. ú. Doubravka v ul. Hrádecká vychází z ceny obvyklé dle znaleckého posudku vypracovaného p. Vladislavem Titlem a činí 658,30 Kč/m2 (= 6 583 Kč). Cena administrativní činí 658,30 Kč/m2.

Směna bude realizována s finančním vyrovnáním ve výši rozdílu cen sjednaných, tj. s doplatkem ve výši 3 687 Kč ze strany města Plzně.

Společnost PEKASS s.r.o. s tímto majetkoprávním vypořádáním souhlasí.

Druhá směna:

Pan Kout a Ing. Maštálka jsou jednatelé firmy PEKASS a jako fyzické osoby jsou majitelé pozemků parc. č. 13/1 a 13/9 v k. ú. Doubravka v Hrádecké ul., na kterých mají postavené rodinné domy a dále pozemku parc. č. 13/7 v k. ú. Doubravka, na kterém se nachází oplocení zahrady. Vlastníci pozemků chtějí srovnat majetkový vztah v Hrádecké ul. se skutečnými hranicemi pozemků.

Pro oddělení potřebných částí pozemků byl vyhotoven geometrický plán č. 1950-57/2016 (příloha č. 8). Dle GP vznikly nové pozemky parc. č. 13/61 o výměře 31 m2 (oddělený z pozemku parc. č. 13/7), parc. č. 13/59 o výměře 5 m2 a parc. č. 13/60 o výměře 2 m2 (oba oddělené z pozemku parc. č. 13/9) a parc. č. 2510/6 o výměře 2 m2 a parc. č. 2510/7 o výměře 7 m2 (oba oddělené z pozemku parc. č. 2510), vše k. ú. Doubravka, které jsou předmětem směny s p. Janem Koutem a Ing. Zdeňkem Maštálkou.

Druhou směnou tedy město Plzeň získá pozemky parc. č. 13/59, 13/60 a 13/61, jež se nacházejí před plotem a pánové Kout a Maštálka získají pozemky parc. č. 2510/6 a 2510/7, jež se nacházejí za plotem.

Obvyklá cena pozemků parc. č. 13/59, 13/60 a 13/61, vše k. ú. Doubravka, činí dle znaleckého posudku vypracovaného znalcem p. Vladislavem Titlem 800 Kč/m2 (= 30 400 Kč), cena administrativní činí 633 Kč/m2. Cena obvyklá pozemků parc. č. 2510/7 a 2510/6, oba k. ú. Doubravka, činí 1 018,50 Kč/m2 (= 9 167 Kč), cena administrativní činí 1018,50 Kč/m2.

Směna bude realizována s finančním vyrovnáním ve výši rozdílu cen sjednaných,
tj. s doplatkem ve výši 21 233 Kč ze strany města Plzně.

Pan Kout a Ing. Maštálka s tímto majetkoprávním vypořádáním souhlasí.

Odbor rozvoje a plánování MMP (dále jen ORP) ve svém souhrnném stanovisku č. j. MMP/17534a/16 ze dne 22. 9. 2016 (příloha č. 2) souhlasí se směnami pozemků v Hrádecké ulici s fyzickými osobami a se společností PEKASS. Podmínkou je zřízení služebností umístění a provozování kanalizační stoky a vodovodního řadu na pozemcích parc. č. 13/9, 13/7 a 15/10, vše k. ú. Doubravka. Vlastníci pozemků byli seznámeni se stanoviskem ORP
a dopisem (viz příloha č. 3) berou na vědomí, že se na částech pozemků uvedených pozemků nachází TI vč. ochranného pásma, avšak nesouhlasí se zřízením služebnosti, neboť
v ochranném pásmu se nachází na základě stavebního povolení i kolaudace z r. 1999 ploty jejich rodinných domů a tyto ploty vlastníci chtějí zachovat. OSI na základě této skutečnosti netrvá na podmínce zřízení služebnosti, ale požaduje do směnných smluv začlenit ujednání
o respektování vedení sítí a jejich ochranného pásma v souladu se zákonem č. 274/2001 Sb.

RMO Plzeň 4 přijala usnesení č. 0232/16, kterým nedoporučuje RMP souhlasit se směnami pozemků z důvodu, že dle jejího názoru jsou pozemky získávané městem Plzní malé
a bezcenné, ale doporučuje souhlasit s prodejem částí pozemku parc. č. 2510 v k. ú. Doubravka, které mají připloceny ke svému pozemku p. Kout a p. Maštálka a se stanovením výše bezdůvodného obohacení (příloha č. 4).

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

Přesná specifikace směn včetně podmínek je uvedena v návrhu usnesení v bodu II. Schvaluje.

KNM 6. 12. 2016 doporučila RMP souhlasit s navrhovanými směnami (příloha č. 10).

Součástí materiálu do RMP bylo zrušení části usnesení RMP č. 1210 ze dne 2. 9. 2010 (příloha č. 5), kterým byl schválen záměr uzavřít smlouvu o výpůjčce se společností PEKASS jako půjčitelem a městem Plzní jako vypůjčitelem na výpůjčku stavby chodníku nacházející se částech pozemků parc. č. 2307/1 a 2308/2, oba k. ú. Doubravka (v majetku společnosti PEKASS) a částech pozemků parc. č. 2516/18 (v majetku města Plzně) a na výpůjčku částí pozemků parc. č. 2307/1 a 2308/2, oba k. ú. Doubravka.

RMP 22. 12. 2016 přijala usnesení č. 1402, kterým souhlasí s uzavřením směnných smluv
a zároveň schválila zrušení části usnesení RMP č. 1210 ze dne 2. 9. 2010 (příloha č. 11).

1. Předpokládaný cílový stav

Získání pozemků v ul. Hřbitovní a Hrádecká za účelem scelení vlastnictví a změna usnesení RMP č. 1210 ze dne 2. 9. 2010.

1. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

1. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

1. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Úhrada finančních rozdílů ze směn ve výši (3 687 Kč + 21 233 Kč = 24 920 Kč). Náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku, úhrada za vklady do KN, úhrada daně z nabytí nemovitých věcí dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb.

1. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

1. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

Usnesení RMO Plzeň 4 ze dne 2. 11. 2016.

Usnesení RMP č. 1402 ze dne 22. 12. 2016.

1. Závazky a pohledávky vůči městu Plzeň

Společnost PEKASS s.r.o., p. Jan Kout a Ing. Zdeněk Maštálka nemají ke dni 7. 1. 2017 žádné závazky či pohledávky vůči městu Plzni.

1. Přílohy

Příloha č. 1 - žádost.

Příloha č. 2 - stanovisko ORP MMP + zákresy směn.

Příloha č. 3 - vyjádření vlastníka pozemku.

Příloha č. 4 - usn. RMO Plzeň 4.

Příloha č. 5 - usn. RMP č. 1210/2010, usn. ZMP č. 502/2010.

Příloha č. 6 - foto.

Příloha č. 7 - geometrické plány.

Příloha č. 8 - snímky map - směna s PEKASS:

 - modrá mapa se zákresem,

 - letecký snímek,

 - územní plán .

Příloha č. 9 - snímky map - směna s FO:

 - modré mapy se zákresem,

 - letecké snímky,

 - územní plány.

Příloha č. 10 - doporučení KNM 6. 12. 2016.

Příloha č. 11 - usnesení RMP č. 1402/2016.