

# D ů v o d o v á z p r á v a

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej nově vzniklého pozemku p. č. 11255/49 v k. ú. Plzeň.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Pan Roman Kreuziger žádá (příloha č. 1) o prodej nově vzniklého pozemku p. č. 11255/49, ostatní plocha, zeleň, o výměře 3 556 m<sup>2</sup> geometricky odděleného z pozemku p. č. 11255/2, ostatní plocha zeleň, o původní výměře 6 860 m<sup>2</sup>, v k. ú. Plzeň (příloha č. 8), za účelem výstavby bytového domu a s tím související technické a dopravní infrastruktury, a to v souladu s usnesením ZMP č. 682 ze dne 10. 12. 2015.

Usnesením ZMP č. 682 ze dne 10. 12. 2015 byl schválen záměr prodat část pozemku p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň, o maximální výměře cca 3 535 m<sup>2</sup> z celkových 6 899 m<sup>2</sup> (prodejem části tohoto pozemku vlastníkovi sousední nemovité věci se jeho celková výměra snížila o 39 m<sup>2</sup> – viz popsáno níže), s tím, že vlastní prodej tohoto pozemku vč. smluvních a technických podmínek výstavby a sankcí v případě jejich nedodržení bude předložen k projednání orgánům města Plzně, a to nejdříve po vydání platného územního rozhodnutí na danou stavbu, opatřeného doložkou o nabytí právní moci (příloha č. 2). Jednou ze smluvních podmínek dle přijatého shora uvedeného usnesení měla být i podmínka sjednat právo zákazu zcizení zapsané v katastru nemovitostí jako právo věcné. Od této smluvní podmínky bylo následně při prodejkách upuštěno, a to zejména z důvodu, že investorovi nemohl být poskytnut úvěr od bankovního ústavu a investor, ač je vlastník nemovité věci, nemůže s ní volně disponovat.

Pozemek p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň se nachází v Městském obvodu Plzeň 1, mezi ulicemi Pod Sylvánem, Kotíkovská a Skautská; dle platného územního plánu je součástí ploch smíšených obytných. Uvažovaná část pozemku je přibližně trojúhelníkového tvaru, je mírně svažité k jihovýchodu, pozemek není oplocen. Na uvažované části pozemku jsou trvalé porosty (36 listnatých stromů, při okraji směrem ke Kotíkovské ulici je živý plot z keřů do výšky cca 710 cm). Cena porostů je zohledněna v jednotkové ceně pozemku (viz níže).

*Pozn.: Z uvedeného pozemku p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň byl usnesením ZMP č. 573 ze dne 10. 11. 2016 schválen prodej nově vzniklého pozemku p. č. 11255/47, ostatní plocha, zeleň, o výměře 38 m<sup>2</sup>, paní Marcela Hertlové. Zápis vlastnického práva v KN byl proveden dne 18. 1. 2017. Na základě uvedeného došlo u pozemku p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň ke snížení výměry z 6 899 m<sup>2</sup> na 6 860 m<sup>2</sup> (k rozdílu ve výměře o 1 m<sup>2</sup> došlo zaokrouhlení souřadnic).*

Mezi městem Plzní a žadatelem jsou za účelem výstavby dané stavby uzavřeny smluvní vztahy:

- nájemní smlouva č. 2015/004913/NS ze dne 11. 1. 2016, ve znění dodatku č. 1, na pronájem částí pozemků p. č. 11255/2 a 11258/6, oba v k. ú. Plzeň,
- smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení služebnosti č. 2016/002502/SBS ze dne 28. 6. 2016 na stavbu: „Bytový dům 37 BJ, Plzeň, Kotíkovská ul. – kanalizace splašková a dešťová“.

Nájemní smlouva uzavřená s žadatelem, jako nájemcem, za účelem výstavby bytového domu a dopravní a technické infrastruktury (dále jen TDI) je sjednána na dobu určitou, a to u části pozemku dotčeného stavbou BD do doby prodeje, nejdéle však do 31. 12. 2017, u části dotčené TDI do doby majetkoprávního vypořádání, nejdéle však do 31. 12. 2021. Roční nájemné při pronajaté výměře 4 375 m<sup>2</sup> činí celkem 314 004 Kč (tj. cca ø 71,77 Kč/m<sup>2</sup>/rok) a každoročně se zvyšuje o míru inflace.

Nájemní smlouva, ve znění dodatku č. 1, byla uzavřena v souladu s usnesením RMP č. 1314 ze dne 10. 12. 2015 a č. 427 ze dne 21. 4. 2016.

xPo prodeji nově vzniklého pozemku p. č. 11255/49 v k. ú. Plzeň bude uzavřen dodatek č. 2 ke stávající nájemní smlouvě ve věci zúžení předmětu nájmu; nájemní smlouva zůstane nadále platná, a to do majetkoprávního vypořádání pozemků dotčených stavbou TDI, nejdéle však do 31. 12. 2021.

Dne 13. 9. 2016 vydal Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní, sp. zn. SZ MMP/168949/16/JIR, č. j. MMP/193031/16, Územní rozhodnutí č. 6050 na stavbu: „Bytový dům - 37 BJ, Plzeň Bolevec - Kotíkovská ul.“, které nabylo právní moci dne 18. 10. 2016.

Dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí je pozemek p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení:

- 1) telekomunikační síť (optický kabel) v rozsahu dle geometrického plánu č. 6423-118/2004 ve prospěch obchodní společnosti České Radiokomunikace a.s. – do předmětu možného prodeje zasahuje, a proto na tuto skutečnost bude kupující upozorněn v kupní smlouvě,
- 2) veřejné telekomunikační síť dle geometrických plánů č. 5950-10/2003, 5949-10/2003, 5933-10/2003, 2388-10/2003, 625-10/2003 ve prospěch obchodní společnosti České Radiokomunikace a.s. – do předmětu možného prodeje zasahuje, a proto na tuto skutečnost bude kupující upozorněn v kupní smlouvě,
- 3) veřejné telekomunikační síť dle geometrického plánu č. 6178-22/2004 ve prospěch obchodní společnosti Česká telekomunikační infrastruktura a.s. – do předmětu možného prodeje nezasahuje.

Pro informaci uvádíme, že mezi městem Plzní a žadatelem je dále uzavřena Dohoda o úpravě vzájemných práv a povinností vlastníků provozně souvisejících vodovodů nebo kanalizací, uzavřená podle § 8, odst. 3 zákona č. 274/2001 Sb., č. 2016/001712 ze dne 29. 4. 2016. Předmětem dohody je úprava vzájemných práv a povinností obou smluvních stran v souvislosti se zajištěním plynulého a bezpečného provozu infrastruktury vodovodu a kanalizace v ul. Studentská a Karlovarská v Plzni, v k. ú. Bolevec.

Stanoviska:

ORP MMP (příloha č. 3) ve svém stanovisku konstatuje, že pozemek p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň je svěřený SVSMP. Žadatel má na část pozemku uzavřenou nájemní smlouvu č. 2015/004913 za účelem výstavby bytového domu (dále jen BD) a s tím související TDI, a to na dobu určitou.

U části pozemku dotčeného stavbou BD do doby prodeje, nejdéle však do 31. 12. 2017, a u části dotčené TDI do doby majetkoprávního vypořádání, resp. prodeje, nejdéle však do 31. 12. 2021. Na předmětné části pozemku p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň se nachází od roku 2004 kanalizační stoka DN 500, včetně ochranného pásma, a dále vodovodní řad DN 400 z roku 1975 a DN 600 z roku 1974, včetně jejich ochranného pásma, v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s.

ORP MMP s prodejem části pozemku p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň souhlasí za podmínky respektování kanalizační stoky a vodovodních řadů, včetně ochranných pásem, dle podmínek a ustanovení zákona č. 284/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Tato infrastruktura, vč. ochranného pásma, musí zůstat veřejně přístupná a zároveň musí být zajištěn přístup a příjezd těžkou technikou. Při prodeji ORP MMP požaduje zřízení služebnosti pro VODÁRNU PLZEŇ a.s. na uložení a provozování vodovodů a kanalizace a přístupu a příjezdu po plánované komunikaci cizího vlastníka. Dále požaduje zřízení služebnosti pro město Plzeň, a to za účelem přístupu a příjezdu v celém rozsahu plánované komunikace k manipulačnímu pruhu a oplocení vodojemu v majetku města Plzně ve správě OSI MMP.

Na předmětné části pozemku p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň se dle GIS MP nenachází sítě v majetku města Plzně, nachází se zde mimo jiné výše uvedená VHI v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. V těsné blízkosti předmětné části pozemku p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň se nachází zařízení VO ve vlastnictví města Plzně starší 5 ti let, které dle GIS MP do prodávané části nezasahuje. Na předmětné části pozemku p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň se mohou nacházet zařízení, která nejsou ORP MMP známa.

xDle sdělení zástupce investora se do majetku města Plzně nebude převádět nově budovaná TDI související s výstavbou bytového domu. Veškerá TDI zůstane investorovi stavby. Tento výstup vzešel z jednání mezi ORP MMP, SVSMP a OSI MMP. Následně bylo ještě konzultováno na MAJ MMP.

Ocenění:

Dle znaleckého posudku platného pro rok 2016 a 2017 soudního znalce pana Ing. Nováčka cena v místě a čase obvyklá pozemku p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň činí: 2 800 Kč/m<sup>2</sup> (jednotková cena).

Z pohledu zákona o DPH č. 235/2004 Sb., v platném znění, bude ke kupní ceně připočtena DPH v zákonné výši (21 %).

Do majetku města Plzně přešel pozemek p. č. 11255/2 v k. ú. Plzeň částečně podle ust. § 5 odst. 1 písm. b) zákona č. 172/1991 Sb., částečně podle ust. § 1 odst. 1 zákona č. 172/1991 Sb. a částečně podle kupní smlouvy č. V11-1675/2001, svěřen je do správy SVSMP.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Prodej nově vzniklého pozemku p. č. 11255/49 v 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**

Nejsou.

### **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Viz návrh usnesení.

### **8. Dříve přijatá usnesení orgánů města**

Usnesení RMP č. 1314 ze dne 10. 12. 2015 a usnesení ZMP č. 682 ze dne 10. 12. 2015.

### **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Ke dni 26. 1. 2017 nemá žadatel evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

### **10. Přílohy**

Příloha č. 1 žádost

Příloha č. 2 usn. ZMP č. 682 ze dne 10. 12. 2015

Příloha č. 3 stanovisko ORP MMP

Příloha č. 4 fotodokumentace

Příloha č. 5 územní plán

Příloha č. 6 letecký snímek

Příloha č. 7 orientační mapa

Příloha č. 8 geometrický plán

Příloha č. 9 majetek města Plzně

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, ZP, ÚR č. 6050 ze dne 13. 9. 2016, nájemní smlouva vč. dodatku č. 1, smlouva o uzavření budoucí smlouvy o zřízení služebnosti.

Kopie z internetu