**Důvodová zpráva**

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření směnné smlouvy v souvislosti se stavbou „Uzel Plzeň, 3. stavba – přesmyk domažlické trati“ – fyzická osoba.

1. Konstatování současného stavu a jeho analýza

V souvislosti s veřejně prospěšnou stavbou Správy železniční dopravní cesty, státní organizace, (dále jen SŽDC) a města Plzně „Uzel Plzeň, 3. stavba – přesmyk domažlické trati“ (dále jen Stavba) bude dotčen mimo jiné pozemek parc. č. 935/10 o výměře 271 m2 v k. ú. Skvrňany ve vlastnictví pana Jaroslava Kracíka (dále jen žadatel). Tento pozemek se nachází v trvalém záboru Stavby pro město Plzeň.

Žadatel navrhl směnu, v rámci které by získal pozemky nebo jejich části, které nejsou dotčeny Stavbou a které se nacházejí vedle jeho pozemků v areálu získaném městem Plzní směnnou smlouvou v roce 2009. Hodnota celého areálu (6 pozemků o velikosti 2795 m2 včetně 5 staveb) byla ve směnné smlouvě stanovena ve výši 6 000 000 Kč.

Do směny vstupují pozemky města Plzně o celkové výměře 1610 m2, na třech pozemcích se nacházejí stavby a v současné době je celý areál pronajatý fyzické osobě – podnikateli. Jedná se o pozemky parc. č. 933/4 o výměře 128 m2, jehož součástí je stavba, parc. č. 933/6 o výměře 73 m2, jehož součástí je stavba, parc. č. 933/7 o výměře 156 m2, jehož součástí je stavba, parc. č. 933/14 o výměře 1191 m2, který byl oddělen geometrickým plánem z pozemku parc. č. 933/2, a parc. č. 933/15 o výměře 62 m2, který byl oddělen geometrickým plánem z pozemku parc. č. 933/3, vše k. ú. Skvrňany. Geometrický plán (viz příloha č. 6) na oddělení pozemků zajistil projektant Stavby, společnost SUDOP PRAHA a.s.

Dle znaleckého posudku pana Stanislava Fořta č. 4456-101/2016 činí obvyklá cena pozemku, který nabývá město Plzeň, 677 500 Kč (tj. 2 500 Kč/m2), administrativní cena činí 262 780 Kč (tj. cca 970 Kč/m2). Obvyklá cena pozemků, které nabývá žadatel, činí 3 490 000 Kč (tj. cca 2 168 Kč/m2), administrativní cena činí 1 664 380 Kč (tj. cca 1 034 Kč/m2). Doplatek z obvyklých cen by tak činil 2 812 500 Kč.

Žadatel byl seznámen s cenami dle znaleckého posudku a navrhl (viz příloha č. 1), aby sjednaná cena pozemků města Plzně činila 1 760 000 Kč a doplatek z jeho strany 1 082 500 Kč. Tento návrh odůvodnil tím, že části pozemků, které by získal, jsou dotčeny ochranným pásmem, které na pozemcích znemožňuje výstavbu. Uvedl, že se jedná o ochranné pásmo dráhy v šíři 60 metrů dle § 8 zákona č. 266/1992 Sb., o dráhách. U částí pozemků dotčených ochranným pásmem (jedná se o 1510 m2) navrhuje snížit cenu na 1 000 Kč/m2. U částí pozemků nedotčených ochranným pásmem (jedná se o 100 m2) souhlasí s cenou dle znaleckého posudku, tj. 2 500 Kč/m2.

Tvrzení žadatele, které je důvodem pro snížení ceny, ale nelze akceptovat obecně a absolutně, neboť k umístění staveb v ochranném pásmu dráhy stanovuje podmínky a vydává souhlas drážní úřad, a to dle charakteru stavby, a jsou známé případy, kdy v ochranném pásmu dráhy jsou umístěny např. stavby garáží, skladů, apod.

MAJ projednal se zástupcem žadatele i možnost, aby svůj požadavek na značné snížení ceny přehodnotil a nepožadoval tak razantní snížení ceny jako je snížení o částku 1 730 000 Kč, ale s tím žadatel nesouhlasil.

Dle sdělení žadatele není pozemek předmětem nájemní smlouvy.

Materiál byl do KNM předložen variantně, neboť obvyklá cena dle znaleckého posudku je odlišná od ceny, kterou navrhuje žadatel.

Jako alespoň částečná možná kompenzace tohoto snížení v případě, že se tvrzení žadatele o nemožnosti v území ochranného pásma dráhy zastavit ukáže v budoucnu jako nepravdivé, navrhl MAJ po konzultaci s PRÁV a ÚČT zakotvit do směnné smlouvy závazek, že po dobu deseti let ode dne nabytí pozemků k nim nebude realizována trvalá stavba. V případě porušení tohoto závazku je povinen žadatel uhradit městu Plzni smluvní pokutu 865 000 Kč, která činí polovinu rozdílu mezi smluvní cenou do směny vstupujících městských pozemků a jejich cenou v místě a čase obvyklou. Dále se žadatel zaváže, že o dodržení tohoto závazku bude informovat město Plzeň každý rok formou čestného prohlášení. Pokud poruší tuto informační povinnost, uhradí smluvní pokutu ve výši 3 000 Kč.

Aby bylo možné získat pro Stavbu stavební povolení, o které bude žádat Správa železniční dopravní cesty, státní organizace, (dále jen SŽDC) v březnu 2017, je nutné smluvně zajistit všechny pozemky Stavbou dotčené. Žadatel zatím odmítá uzavřít smlouvu o právu provedení stavby, která by zajistila vztah k jeho pozemku pro řízení o vydání stavebního povolení do doby, než tento pozemek získá město Plzeň do svého vlastnictví, a čeká, jak o jeho návrhu rozhodnou orgány města Plzně.

Vzhledem k tomu, že jde o jednoho z posledních vlastníků (další ještě řeší SŽDC a jedná se převážně o některé provozovatele distribučních soustav), může se jevit přijatelnější akceptovat vlastníkem navrženou cenu, která je nižší než obvyklá, než postupovat dle zákona č. 184/2006 Sb., což by začátek realizace této roky připravované Stavby, na kterou budou čerpány prostředky z fondů Evropské unie, mohlo výrazně oddálit. Z tohoto důvodu je navržena směna pozemků města Plzně za cenu nižší, než je jejich cena obvyklá.

Stanovisko TÚ (viz příloha č. 2) je kladné.

Stanovisko MO Plzeň 3 (viz příloha č. 3) je kladné a jeho součástí je podmínka, že před převodem městských pozemků bude ukončena nájemní smlouva s fyzickou osobou – podnikatelem. Protože tato podmínka není součástí stanoviska TÚ, byl také v tomto bodě materiál předložen do KNM variantně. KNM doporučila tuto podmínku do smlouvy nevkládat a současně doporučila realizovat směnu dle návrhu vlastníka (viz příloha č. 8).

Do RMP byl materiál předložen dne 16. 3. 2017 na stůl, proto bude usnesení RMP k dispozici u předkladatele materiálu.

1. Předpokládaný cílový stav

Uzavření směnné smlouvy v souvislosti se stavbou „Uzel Plzeň, 3. stavba – přesmyk domažlické trati“ – fyzická osoba.

1. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

1. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

1. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

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 3 č. 365/2015, usnesení RMP ze dne 16. 3. 2017.

1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 7. 2. 2017 nejsou evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzni.

1. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost.

Příloha č. 2 – stanovisko TÚ.

Příloha č. 3 – stanovisko MO Plzeň 3.

Příloha č. 4 – fotodokumentace.

Příloha č. 5 – záborový elaborát, koordinační situace.

Příloha č. 6 – geometrický plán.

Příloha č. 7 – modrá mapa, územní plán, letecký snímek, plán města.

Příloha č. 8 – doporučení KNM ze dne 28. 2. 2017.

Přílohy k dispozici u předkladatele: výpis z katastru nemovitostí, usnesení RMP ze dne 16. 3. 2017.