

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemku p. č. 1162/3 a části pozemku p. č. 1186/1, oba v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Manželé Tomáš a Viktorie Lodrovi požádali (příloha č. 1) o prodej:

- 1) pozemku p. č. 1162/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 m² (na pozemku stojí stavba ve vlastnictví žadatelů bez čp / če, jiná stavba, bez LV).
- 2) části pozemku p. č. 1186/1, lesní pozemek, o výměře cca 1 m² z celkové výměry 353 679 m²,

oba v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu.

Ve své žádosti žadatelé uvádí, že v minulosti na svých pozemcích p. č. 1161/1 a p. č. 1161/2, oba v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu, postavili hospodářský objekt (na základě stavebního povolení vydaného Okresním národním výborem Plzeň-sever, odborem výstavby a územního plánování, dne 24. 8. 1982 pod č. j.: výst. 2 193/82).

Po jeho dokončení a zaměření bylo zjištěno, že stavba bez čp / če, jiná stavba, bez LV, na pozemku ve vlastnictví žadatelů, nyní označeném jako p. č. 1162/1, zasáhla i na sousední pozemky, tj. na pozemek ve vlastnictví obce Zbůch p. č. 1162/2 a na městský pozemek p. č. 1162/3, vše v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu.

Jedním z podkladů pro kolaudační řízení bylo zaměření skutečného stavu dokončené stavby, při kterém bylo zjištěno, že půdní nástavba dané stavby přesáhla obvodové zdivo o 32 cm, a to na pozemek ve vlastnictví obce Zbůch p. č. 1156/3 o další cca 3 m² a na městský lesní pozemek p. č. 1186/1 cca o další 1 m², vše v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu.

Z tohoto důvodu žadatelé žádají o prodej předmětných městských pozemků o výměře cca 2 m² z důvodu narovnání majetkoprávních vztahů (zároveň požádali o prodej předmětných pozemků obec Zbůch).

Pozn.: Pozemek p. č. 1162/3 v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu je v katastru nemovitostí veden jako zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba bez čp/če, bez listu vlastnictví (LV). Od účinnosti nově občanského zákoníku, tj. od 1. 1. 2014, vzniká k pozemku a stavbě ve vlastnictví jiných vlastníků vzájemné předkupní právo (v tomto případě je vlastníkem pozemku město Plzeň, vlastník stavby je neznámý, neboť stavba není v katastru nemovitostí evidována. Z tohoto důvodu město nemůže splnit zákonnou podmínku, tj. učinit v souladu s ustanovením § 3056 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, písemnou nabídku vlastníkovi stavby na odkoupení daného pozemku – vlastník stavby není znám).

S ohledem na výše uvedené nelze proto v současné době pozemek p. č. 1162/3 v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu prodat. Aby však žadatel mohl zajistit vydání kolaudačního souhlasu na stavbu, musí mít vztah k pozemkům p. č. 1162/3, 1162/3 a částem pozemků p. č. 1156/3 a 1186/1, vše v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu. Z tohoto důvodu musí nejprve být uzavřena nájemní smlouva mezi žadatelem a vlastníky obou pozemků, jako pronajímateli. Následně dojde k zápisu stavby do katastru nemovitostí. Po zápisu stavby v katastru nemovitostí lze pozemky dotčené stavbou prodat.

Pozemky se nachází v obci Zbůch, část Červený Újezd, na hranici lesa v blízkosti okrajové části zástavby, nedaleko silnice na letiště v Líních.

ORP MMP souhlasí s prodejem pozemku p. č. 1162/3 a části pozemku p. č. 1186/1, oba v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu, na kterých se nachází stavba ve vlastnictví žadatelů. Žadatelé si zajistí na své náklady geometrický plán a trvalé odnětí pozemku určeného k plnění

funkcí lesa (PUPFEL). Pozemky jsou užívány bez právního vztahu. ORP MMP požaduje rozhodnout o úhradě za dosavadní užívání pozemků.

ORP MMP dále uvádí, že z pohledu zákona o DPH se na předmětných pozemcích nachází stavba starší 5 let realizována dle stavebního povolení. Kolaudace stavby bude provedena na základě narovnání vlastnických vztahů k pozemkům zasažených stavbou.

ORP MMP dále upozorňuje, že na výše uvedených pozemcích se mohou nacházet další zařízení, která mu nejsou známa.

Na základě doporučení ORP MMP v únoru 2016 doložili žadatelé geometrický plán pro vyznačení změny obvodu budovy. Tzn., že z lesního městského pozemku p. č. 1186/1 byl oddělen díl „d“ o výměře 1 m², který bude přisloučen do pozemku p. č. 1162/3 (zastavěná plocha a nádvoří, na kterém stojí stavba bez čp / če, jiná stavba, bez LV), oba v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu, a ten tak získá novou výměru, tj. 2 m².

V součinnosti PROP MMP a EVID MMP byl, na základě doloženého geometrického plánu, zajištěn znalecký posudek ve věci výpočtu poplatku za trvalé odnětí lesních pozemků. Cena za vyhotovení znaleckého posudku činí 4 000 Kč a poplatek za trvalé odnětí lesních pozemků činí 53 Kč. Tyto výdaje, uhrazené městem Plzní, budou žadatelům připočteny ke kupní ceně.

Dne 25. 10. 2016 vydal Městský úřad Nýřany, odbor životního prostředí, Rozhodnutí, kterým rozhodl o žádosti města Plzně o odnětí pozemku plnění funkcí lesa (PUPFL). Tímto rozhodnutím je povoleno trvalé odnětí pozemku určeného k plnění funkcí lesa, pro upřesnění hranice stavby bez čp / če, tzn., že druh pozemku v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu, p. č. 1186/1, o výměře 0,0001 ha, bude označen jako ostatní plocha. Toto rozhodnutí nabylo právní moci dne 11. 11. 2016.

Vzhledem k výše uvedenému a ke skutečnosti, že díl „d“ oddělený z pozemku 1186/1, označený jako ostatní plocha, bude přisloučen do pozemku p. č. 1162/3, vedeném v katastru nemovitostí jako zastavěná plocha a nádvoří, oba v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu, je po dohodě s příslušným katastrálním úřadem navržen následující postup:

- PROP MMP zadá znalecký posudek na cenu v místě a čase obvyklou,
- orgánům města bude předloženo ke schválení uzavření nájemní smlouvy (z důvodu legalizace stavby, tj. kolaudace) a současně i prodej pozemků,
- po uzavření nájemní smlouvy, se součinností EVID MMP, žadatelé zajistí legalizaci stavby,
- EVID MMP následně, ve spolupráci s žadateli a obcí Zbůch, zajistí zápis stavby do katastru nemovitostí (na LV),
- po zápisu stavby v katastru nemovitostí (na LV) bude zrealizován prodej městských pozemků.

Ocenění:

Dle znaleckého posudku pana Šimiceho je cena v místě a čase obvyklá pozemku p. č. 1162/3 a části pozemku p. č. 1186/1, oba v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu, platná pro rok 2017 stanovena na částku: 300 Kč/m², tj. (při výměře 2 m²) celkem 600 Kč.

Obdobné nájmy:

- usnesením RMP č. 229 ze dne 10. 3. 2016 byl schválen pronájem pozemku v k. ú. Smědčice pod chatou ve vlastnictví nájemce, ve výši 16 Kč/m²/rok,
- usnesením RMP č. 256 ze dne 24. 3. 2016 byl schválen pronájem pozemku v k. ú. Strápole pod dočasnou stavbou ve vlastnictví nájemce, ve výši 16 Kč/m²/rok.

Z pohledu zákona o DPH č. 235/2004 Sb., v platném znění, je nutné ke kupní ceně připočítat DPH v zákonné výši, tj. 21 %.

KNM RMP dne 21. 3. 2017 doporučila RMP – viz příloha č. 9.

RMP usnesením č. 378 ze dne 6. 4. 2017 doporučila ZMP – viz příloha č. 10.

Pozemky p. č. 1162/3 a p. č. 1186/1, oba v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu, nabylo město Plzeň do vlastnictví na základě ustanovení § 2 zákona ČNR č. 172/1991 Sb., svěřeny jsou SVSMP.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemku p. č. 1162/3 a části pozemku p. č. 1186/1, oba v k. ú. Červený Újezd u Zbůchu.

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

Nejsou.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzeň

Ke dni 30. 3. 2017 nemají žadatelé evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 žádost

Příloha č. 2 stanovisko ORP MMP

Příloha č. 3 Rozhodnutí ve věci trvalého odnětí pozemku z PUPFL

Příloha č. 4 fotodokumentace

Příloha č. 5 letecký snímek

Příloha č. 6 orientační mapa

Příloha č. 7 geometrický plán

Příloha č. 8 majetek města

Příloha č. 9 doporučení KNM RMP

Příloha č. 10 usn. RMP č. 378 ze dne 6. 4. 2017

Přílohy k dispozici u předkladatele: LV, ZP, stavební povolení.