

DŮVODOVÁ ZPRÁVA

1. Název problému a jeho charakteristika

Směna pozemků p. č. 10744/3, p. č. 10745, p. č. 10746/5, p. č. 10835/4, p. č. 10837/1, 2, 4, 5 k.ú. Plzeň ve vlastnictví p. Ing. Voráčka za pozemky v majetku města Plzně, a to p. č. 11214/1, p. č. 11214/2 a p. č. 11215 k. ú. Plzeň a zřízení služebnosti práva přístupu a příjezdu k vodovodní přípojce na částech pozemků p. č. 10744/3 a p. č. 10746/5 k. ú. Plzeň a částech pozemků p. č. 10715/1, p. č. 10715/2, p. č. 10715/3 k. ú. Plzeň s oprávněním pro Ing. Voráčka.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Pan Ing. Pavel Voráček, r.č. 730115/XXXX, bytem Slovanská 983/138, Plzeň, jako vlastník pozemků p. č. 10744/3 zahrada, o výměře 367 m², p. č. 10745 zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 167 m² a p. č. 10746/5 zahrada, o výměře 1100 m², vše k.ú. Plzeň, na základě žádosti Zoologické a botanické zahrady města Plzně (dále jen ZOO) pro plánované rozšíření ZOO, požádal MAJ MMP o směnu předmětných pozemků za část pozemku v majetku města Plzně, a to část p. č. 11216/2 ost. plocha, zeleň o výměře 4399 m², k.ú. Plzeň. Součástí žádosti Ing. Voráčka bylo i doporučující vyjádření ředitele ZOO Ing. Trávníčka. Zákres stávajících a plánovaných expozic – viz příloha č. 1/6.

V souladu s požadavkem vlastníka pozemků bylo požádáno o stanovisko TÚ MMP. Vydané stanovisko TÚ ze dne 24. 6. 2015 bylo nedoporučující. TÚ sdělují, že vytipovaný městský pozemek pro směnu, tj. pozemek p. č. 11216/2 k.ú. Plzeň má dle tehdy platného územního funkce ostatní krajinná zeleň a rovněž v návrhu nového územního plánu bude po zapracování připomínek zařazen dotčený pozemek k plochám parků. Pro danou lokalitu byla rovněž dokončena územní studie „Plzeň-Sylván a Vinice-sever“ (02/2015, Ing. arch. Dragoun), která zde počítá s veřejnou zelení. Pozemek by se měl stát součástí parku. Pozemek tedy TÚ nedoporučují zařadit do směny, z pohledu TÚ MMP by tedy byl pozemek pro žadatele nevyužitelný.

Žadatel byl s vydaným stanoviskem TÚ MMP seznámen a byl požádán o vytipování jiného adekvátního městského pozemku pro směnu, či zvážení možnosti realizace výkupu pozemků potřebných pro rozšíření ZOO.

Následně v březnu 2016 Ing. Voráček zasílá další návrh možného majetkoprávního vypořádání, a to opět formou směny tentokrát v rozšířeném rozsahu svých pozemků, tj. k výše uvedeným pozemkům:

- p. č. 10744/3 zahrada, o výměře 367 m²
 - p. č. 10745 zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 167 m²
 - p. č. 10746/5 zahrada, o výměře 1100 m², vše k. ú. Plzeň
- ještě doplňuje pozemky:

- p. č. 10835/4 ost. plocha, jiná plocha, o výměře 365 m²
- p. č. 10837/1 trv. travní porost, o výměře 14207 m²
- p. č. 10837/2 ost. plocha, ost. komunikace, o výměře 247 m²
- p. č. 10837/4 ost. plocha, jiná plocha, o výměře 757 m²
- p. č. 10837/5 orná půda, o výměře 5353 m², vše k. ú. Plzeň

za vytipované městské pozemky, a to:

- p. č. 11214/1 ost. plocha, jiná plocha, o výměře 4087 m²
- část p. č. 11214/2 zahrada, o výměře 2466 m², vše k. ú. Plzeň v rozsahu dle přiloženého zákresu.

Žadatel o směnu jako vlastník vodovodní přípojky včetně odměrné šachty umístěné na pozemcích, které by přešly do majetku města Plzně, žádá, aby v případě realizace směny v rámci této majetkové transakce byla současně uzavřena i smlouva o zřízení služebnosti práva přístupu a příjezdu k vodovodní přípojce a dále navrhuje vzhledem k plánované výstavbě voliér ZOO i přesun odměrné šachty, aby tak byl umožněn volný přístup k vodoměru a uzavěru vody.

V souladu s novým, rozšířeným požadavkem vlastníka pozemků bylo požádáno o stanovisko TÚ MMP a současně i o stanovisko MO Plzeň 1.

Vydané stanovisko TÚ ze dne 28. 7. 2016 je kladné (viz příloha č. 2/2,3), TÚ souhlasí se směnou pozemků p. č. 10744/3, p. č. 10745, p. č. 10746/5, p. č. 10835/4, p. č. 10837/1, p. č. 10837/2, p. č. 10837/4, p. č. 10837/5 za pozemek p. č. 11214/1 a část pozemku p. č. 11214/2 vše k.ú. Plzeň.

TÚ sdělují, že pozemky p. č. 10744/3, p. č. 10745 a p. č. 10746/5 k. ú. Plzeň mají (dle tehdy platného) územního plánu funkci travní porosty a ost. krajinná zeleň a jsou součástí ÚSES LBC funkční Louky u ZOO a VKP§3 č. 313 Mže. Pozemky se nachází v záplavovém území – pasivní zóně. Pozemky p. č. 10746/5, 10835/4, 10837/1, 10837/2, 10837/4 a p. č. 10837/5 k.ú. Plzeň se nacházejí v ploše pro travní porosty a ost. krajinnou zeleň a jsou součástí ÚSES LBC v NRBK (územního systému ekologické stability lokálního biocentra v nadregionálním biokoridoru) a VKP§3 č. 313 Mže. Pozemky se nachází v záplavovém území – pasivní zóně. Jedná se o nezastavitelné území.

TÚ dále sdělují, že pozemek p. č. 11214/1 a část pozemku p. č. 11214/2 k. ú. Plzeň se (dle tehdy platného) územního plánu nachází v ploše pro bydlení čisté – návrh, jedná se tedy o zastavitelné pozemky, jejichž využití je dále rozpracováno ve studii „Plzeň – Sylván a Vinice-sever“ (02/2015, Ing. arch. Dragoun), která zde navrhuje zástavbu a obslužné komunikace.

(Dle platného územního plánu se pozemky p. č. 10744/3, p. č. 10745, p. č. 10746/5, p. č. 10835/4, p. č. 10837/1, 2, 4, 5 k. ú. Plzeň nachází v ploše přírodní, využití krajinné – říční, lokalita Mže – Lochotínské louky a pozemky p. č. 11214/1, p. č. 11214/1 k. ú. Plzeň se nachází v ploše zastavitelné - smíšené obytné, lokalita Vinice – sever.)

TÚ dále souhlasí se zřízením služebnosti práva přístupu a příjezdu k vodovodní přípojce na získaných pozemcích a s realizací přeložky vodoměrné šachty v souvislosti s realizací plánované expozice „Sloní na Mži“. Případná úprava vodovodní přípojky by byla prováděna na základě skutečného záměru na daných pozemcích. Dle doplňujícího sdělení TÚ rovněž souhlasí s uzavřením výše uvedené služebnosti i na navazujících částech městských pozemků – rozsah viz geometrický plán (příloha č. 6).

Získané pozemky doporučují svěřit do správy Zoologické a botanické zahrady Plzeň.

Na pozemku p. č. 11214/1 a části pozemku p. č. 11214/2 k.ú. Plzeň se nenachází sítě v majetku města Plzně.

MO Plzeň 1 usnesením RMO Plzeň 1 č. 348 ze dne 11. 10. 2016 (viz příloha č. 3/1) souhlasí se směnou pozemků v k. ú. Plzeň za podmínek stanovených TÚ MMP v tomto rozsahu:

v majetku Ing. Pavla Voráčka:

- p. č. 10744/3 zahrada, o výměře 367 m²
- p. č. 10745 zast. plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 167 m²
- p. č. 10746/5 zahrada, o výměře 1100 m²
- p. č. 10835/4 ost. plocha, jiná plocha, o výměře 365 m²
- p. č. 10837/1 trvalý travní porost, o výměře 14207 m²
- p. č. 10837/2 ost. plocha, ost. komunikace, o výměře 247 m²
- p. č. 10837/4 ost. plocha, ost. komunikace, o výměře 757 m²
- p. č. 10837/5 orná půda, o výměře 5353 m², vše v k.ú. Plzeň za pozemky v majetku města Plzně:
- p. č. 11214/1 ostatní plocha, jiná plocha, o výměře 4087 m²
- p. č. 11214/2 část, zahrada, o výměře 2466 m².

Vydaná stanoviska TÚ MMP a MO Plzeň 1 byla sdělena žadateli. S ohledem na nový územní plán, kterým došlo ke změně v ploše zbytkové části pozemku města Plzně, a to p. č. 11214/2 k. ú. Plzeň, čímž došlo k tomu, že se nyní již celý pozemek nachází v ploše zastavitelné - smíšené obytné (původně zbytková část v ploše zeleně – zahrady) byl Ing. Voráček požádán o vyjádření k rozsahu směňované části pozemku p. č. 11214/2 k. ú. Plzeň tak, aby zbytková plocha tohoto pozemku byla zarovnána vhodněji, než tomu bylo dle ploch původního územního plánu.

Dle mezitím vyhotoveného znaleckého posudku, který byl vyhotoven znalkyní pí. Renátou Havířovou, byly stanoveny hodnoty směňovaných pozemků takto:

- pozemky města Plzně - p. č. 11214/1 a p. č. 11214/2 (jehož část měla být následně specifikována a cena upravena dle výměry zaměřené části) vše k. ú. Plzeň v ceně administrativní v částce celkem 6 371 785 Kč, tj. při celkové výměře pozemků 6553 m² ve výši 972,36 Kč/m² a v ceně v místě a čase obvyklé ve výši 900,- Kč/m², tj. celkem 5 897 700 Kč. Jelikož zde bylo počítáno s celou výměrou pozemku p. č. 11214/2 k. ú. Plzeň, byla by tato částka dle jednotkové ceny upravena dle přesné výměry po zaměření předmětné části pozemku. Částka za dodání městských pozemků by byla navýšena o DPH v zákonné sazbě.
- pozemky Ing. Voráčka - p. č. 10744/3, p. č. 10745, p. č. 10746/5, p. č. 10835/4, p. č. 10837/1, p. č. 10837/2, p. č. 10837/4, p. č. 10837/5 vše k. ú. Plzeň v ceně administrativní v částce celkem 7 513 479 Kč, tj. při celkové výměře pozemků 22 563 m² ve výši 333 Kč/m² a v ceně v místě a čase obvyklé ve výši 290,- Kč/m², tj. celkem 6 543 270 Kč. Tato částka za dodání pozemků nebude dle vyjádření vlastníka navýšena o DPH, jelikož směnu bude realizovat jako fyzická osoba nepodnikající.

Ing. Voráček následně sděluje, že vzhledem ke změně územního plánu preferuje zařazení celého pozemku p. č. 11214/2 k. ú. Plzeň. Vzhledem k tomu, že do pozemku p. č. 11214/2 je vklíněn pozemek p. č. 11215 zastavěná plocha a nádvoří, zbořeniště, o výměře 34 m², k. ú. Plzeň, měl by být předmětem směny i tento pozemek.

S ohledem na toto vyjádření, bylo požádáno o doplnění stanoviska TÚ MMP a MO Plzeň 1 v tomto novém rozšířeném rozsahu, tj. doplnění i o zbytkovou část pozemku p. č. 11214/2 a nově i pozemku p. č. 11215 k. ú. Plzeň.

Vydaná stanoviska jsou kladná, TÚ souhlasí se zařazením zbylé části pozemku p. č. 11214/2 a pozemku p. č. 11215 vše k. ú. Plzeň do směny. Tyto pozemky jsou dle územního plánu plochy smíšené obytné, jedná se tedy o zastavitelné pozemky, jejichž využití je dále rozpracováno ve studii „Plzeň – Sylván a Vinice – sever“, která zde zavrhuje zástavbu a obslužné komunikace. Na pozemcích se nenachází sítě v majetku města Plzně (viz příloha č. 2/4).

MO Plzeň 1 usnesením RMO Plzeň 1 č. 146 ze dne 16. 5. 2017 souhlasí se zařazením pozemků p. č. 11214/2 a p. č. 11215 vše k. ú. Plzeň v majetku města Plzně do směny s Ing. Voráčkem (viz příloha č. 3/2).

Pozemky p. č. 11214/1, p. č. 11214/2 a p. č. 11215 k. ú. Plzeň přešly do majetku města Plzně na základě ustanovení § 1 zák. č. 172/1991 Sb. Nabývací tituly jsou založeny na EVID MMP.

Následně byla zajištěna aktualizace a doplnění vyhotoveného znaleckého posudku pí Renáty Havířové ze dne 22. 11. 2016.

Dle této aktualizace byly stanoveny hodnoty směňovaných pozemků ke dni 25. 7. 2017 takto:

- pozemky města Plzně, a to p. č. 11214/1, p. č. 11214/2 a p. č. 11215 vše k. ú. Plzeň o celkové výměře 6587 m² v ceně administrativní ve výši 5 977 501 Kč, tj. prům. cca 907,50 Kč/m² a v ceně v místě a čase obvyklé ve výši 900 Kč/m², tj. celkem 5 928 300 Kč.
- pozemky p. Ing. Pavla Voráčka, a to p. č. 10744/3, p. č. 10745, p. č. 10746/5, p. č. 10835/4, p. č. 10837/1, p. č. 10837/2, p. č. 10837/4, p. č. 10837/5 vše k. ú. Plzeň o celkové výměře 22 563 m² v ceně administrativní ve výši 10 392 969 Kč, tj. cca 460,60 Kč/m² a v ceně v místě a čase obvyklé ve výši 290 Kč/m², tj. celkem 6 543 270 Kč.

Ceny dle aktualizovaného znaleckého posudku byly sděleny p. Ing. Voráčkovi a bylo dohodnuto směnu realizovat v cenách v místě a čase obvyklých, u pozemků dodávaných městem Plzeň navýšených o DPH v zákonné sazbě. Zřízení služebnosti navrhuje žadatel vzhledem k výši doplatku realizovat bezúplatně.

Směnná smlouva by se tedy uskutečnila v tomto rozsahu:

- p. Ing. Pavel Voráček směnou získá pozemky v k.ú. Plzeň:

- p. č. 11214/1 ost. plocha, jiná plocha, o výměře 4087 m²

- p. č. 11214/2 zahrada, o výměře 2466 m²

- p. č. 11215 zastavěná plocha a nádvoří, zboženiště, o výměře 34 m².

Celkem se jedná o pozemky o výměře 6587 m² v ceně v místě a čase obvyklé, stanovené znaleckým posudkem ve výši 5 928 300 Kč, tj. 900 Kč/m². K této částce se připočte DPH ve výši 1 244 943Kč, a tedy celková cena sjednaná činí 7 173 243 Kč.

- město Plzeň směnou získá pozemky v k.ú. Plzeň:

- p. č. 10744/3 zahrada, o výměře 367 m²

- p. č. 10745 zast. plocha a nádvoří, zboženiště, o výměře 167 m²

- p. č. 10746/5 zahrada, o výměře 1100 m²

- p. č. 10835/4 ost. plocha, jiná plocha, o výměře 365 m²

- p. č. 10837/1 trvalý travní porost, o výměře 14207 m²

- p. č. 10837/2 ost. plocha, ost. komunikace, o výměře 247 m²

- p. č. 10837/4 ost. plocha, ost. komunikace, o výměře 757 m²

- p. č. 10837/5 orná půda, o výměře 5353 m².

Celkem se jedná o pozemky o výměře 22 563 m² v ceně v místě a čase obvyklé, stanovené znaleckým posudkem ve výši 6 543 270 Kč, tj. 290 Kč/m². Tato cena je cena sjednaná.

Směna se uskuteční s finančním vyrovnáním ve výši 629 973 Kč ve prospěch města Plzně. Tento doplatek bude uhrazen na účet města Plzně na základě písemné výzvy města Plzně, a to před podpisem směnné smlouvy.

Součástí směnné smlouvy bude i bezúplatné zřízení služebnosti práva přístupu a příjezdu k vodovodní přípojce, včetně odměrné šachty, ve vlastnictví Ing. Voráčka (oprávněný ze služebnosti). Tato vodovodní přípojka se nachází na částech pozemků p. č. 10746/5 a p. č. 10744/3 k. ú. Plzeň, které město Plzeň získá směnou a dále na částech městských pozemků p. č. 10715/1, p. č. 10715/ 2, p. č. 10715/3 k. ú. Plzeň v rozsahu specifikovaném geometrickým plánem.

S výše uvedeným rozsahem směny byl žadatel seznámen a souhlasí (viz příloha č. 1/4,5).

Komise RMP pro nakládání s majetkem dne 29. 8. 2017 doporučila RMP souhlasit s realizací směny a zřízení služebnosti v dohodnutém rozsahu (viz příloha č. 7).

RMP usnesením č. 973 ze dne 21. 9. 2017 souhlasí s uzavřením směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti s fyzickou osobou v dohodnutém rozsahu (viz příloha č. 8).

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření směnné smlouvy na směnu pozemků ve vlastnictví p. Ing. Pavla Voráčka p. č. 10744/3, p. č. 10745, p. č. 10746/5, p. č. 10835/4, p. č. 10837/1, p. č. 10837/2, p. č. 10837/4, p. č. 10837/5 vše k. ú. Plzeň za pozemky v majetku města Plzně p. č. 11214/1, p. č. 11214/2 a p. č. 11215 vše k. ú. Plzeň a smlouvy o zřízení služebnosti práva přístupu a příjezdu k vodovodní přípojce, včetně odměrné šachty, na částech pozemků p. č. 10744/3, p. č. 10746/5, p. č. 10715/1, p. č. 10715/ 2, p. č. 10715/3 k. ú. Plzeň s oprávněním pro Ing. Voráčka.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené s úhradou znaleckých posudků, správního poplatku vkladu do KN.

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 1 č. 348 ze dne 11. 10. 2016.
- Usnesení RMO Plzeň 1 č. 146 ze dne 16. 5. 2017.
- Doporučení KNM RMP ze dne 28. 9. 2017.
- Usnesení RMP č. 973 ze dne 21. 9. 2017.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 27. 7. 2017 nejsou evidovány žádné závazky či pohledávky.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádost o směnu pozemků vč. doporučujícího stanoviska ZOO, nová žádost o směnu, souhlas s cenovým vyrovnáním, zákres stávajících a plánovaných expozic ZOO

Příloha č. 2 – stanoviska TÚ MMP

Příloha č. 3 – usnesení RMO Plzeň 1 č. 348 ze dne 11. 10. 2016 a č. 146 ze dne 16. 5. 2016

Příloha č. 4 – fotodokumentace

Příloha č. 5 – snímky z kat. mapy – modrá mapa se zákresem pozemků, územní plán, letecký snímek, or. tur. mapa

Příloha č. 6 – geometrický plán

Příloha č. 7 – doporučení KNM RMP

Příloha č. 8 – usnesení RMP č. 973 ze dne 21. 9. 2017.