

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej nemovitých věcí v k. ú. Javorná na Šumavě.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Město Plzeň je vlastníkem těchto nemovitých věcí v k. ú. Javorná na Šumavě:

- pozemku parc. č. st. 141 o výměře 2652 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba Javorná č. p. 44, rodinný dům,
- pozemku parc. č. 969/2 o výměře 354 m², vodní plocha, vodní nádrž umělá,
- pozemku parc. č. 970/2 o výměře 3363 m², ostatní plocha, jiná plocha,
- pozemku parc. č. 973 o výměře 313 m², ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemku parc. č. 975 o výměře 226 m², vodní plocha, vodní nádrž umělá,
- pozemku parc. č. 976 o výměře 244 m², ostatní plocha, manipulační plocha,
- pozemku parc. č. 979 o výměře 516 m², trvalý travní porost.
- pozemku parc. č. st. 239, o výměře 482 m², jehož součástí je stavba Javorná č. p. 45, rodinný dům,
- pozemku parc. č. 1011/3, o výměře 342 m², trvalý travní porost
- pozemku parc. č. 1011/4, o výměře 280 m², trvalý travní porost
- pozemku parc. č. 1457, o výměře 130 m², vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené,
- pozemku parc. č. 1458, o výměře 46 m², vodní plocha, koryto vodního toku přirozené nebo upravené, k. ú. Javorná na Šumavě,
- betonové jímky na vodu umístěné na pozemku parc. č. 960, k. ú. Javorná na Šumavě (pozemek je ve vlastnictví ČR – Lesy ČR).

Objekty Javorná č. p. 44 a Javorná č. p. 45 jsou zařazeny do skupiny 1 B Seznamu Bytové politiky města Plzně (domy určené k ponechání ve vlastnictví města – nebytové domy).

Správce pozemku parc. č. st. 141 jehož součástí je stavba č. p. 44, pozemku parc. č. 969/2 970/2, 973, 975, č. 976, 979, k. ú. Javorná na Šumavě je Obytná zóna Sylván a. s. Pozemek parc. č. 141 o výměře 2652 m², zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba č. p. 44, k. ú. Javorná na Šumavě, je na základě smlouvy o výpůjčce ze dne 27. 2. 1998 ve znění dodatku č. 1 užíván spolkem Sport a pobyt v přírodě, IČ 45332665 se sídlem Svatojirská 216/16, Újezd, 312 00 Plzeň. Výpůjčka je uzavřena na dobu do 31. 12. 2017. Dle sdělení zástupce tohoto spolku se starají též o část pozemku parc. č. 970/2, parc. č. 979, parc. č. 975 a parc. č. 976, k. ú. Javorná na Šumavě.

Pozemky parc. č. st. 239, jehož součástí je stavba Javorná č.p. 45, pozemky parc. č. 1011/3, 1011/4, 1457, 1458 v k. ú. Javorná na Šumavě a betonová jímka včetně trubního vedení jsou svěřeny do trvalé správy Městského obvodu Plzeň 1 přílohou č. 3 Statutu města Plzně.

Budova č. p. 45 je užívána na základě nájemní smlouvy č. 2008/005557 uzavřené dne 10. 12. 2008 se spolkem Junák – český skaut, Plzeňský kraj, z.s., IČ 70848556, se sídlem Františkánská 16, Plzeň, jako skautská základna. Je využívána skautskými organizacemi z celé ČR, dále k pořádání vzdělávacích kurzů a seminářů a pro rodinný skauting. Využitelnost pro občany MO Plzeň 1, města Plzně či Úřadem MO Plzeň 1 je však minimální. Nájemné za budovu rekreačního zařízení činí 500 Kč/měsíc + DPH, nájemné za movité věci činí 500 Kč/měsíc + DPH. Náklady na provoz objektu hradí nájemce Junák – český skaut, Plzeňský kraj, z.s. na základě výše uvedené smlouvy. Nájemce se prostřednictvím Junáka - Krajské rady Plzeňského kraje finančně podílí na opravách a udržování daného objektu, a to v rozsahu cca 400 000 Kč za rok. V této částce není zahrnuto cca 100 hodin ročně dobrovolné práce

ve prospěch základny v oblasti oprav, údržby a zajištění vlastního provozu. Přesto náklady vynaložené MO Plzeň 1 v letech 2010 až 2016 dosáhly celkové částky 1 639 180 Kč.

Objekt nemá oficiální přístupovou cestu. Pozemek parc. č. 977/3 v k. ú. Javorná na Šumavě, který slouží jako přístup k rekreačnímu zařízení, je ve vlastnictví paní Lenky Schlosserové a je předmětem nájemní smlouvy, roční nájemné činí 7 100 Kč. Věcné břemeno přístupu k objektu není zřízeno. Majiteli okolních pozemků jsou fyzické osoby a městys Čachrov.

Z důvodů finanční náročnosti na opravy a údržbu objektu, dojezdové vzdálenosti, minimální využitelnosti pro MO Plzeň 1 i město Plzeň, vlastnických vztahů k přístupové cestě a okolním pozemkům, souhlasilo Zastupitelstvo MO Plzeň 1 usnesením č. 210 ze dne 13. 4. 2016 s vyjmutím městského majetku - rekreačního střediska v Javorné na Šumavě sestávajícího z pozemku parc. č. st. 239, jehož součástí je stavba Javorná č. p. 45, rodinný dům, z pozemků parc. č. 1011/3, parc. č. 1011/4, parc. č. 1457, parc. č. 1458, a z jímky pitné vody na pozemku parc. č. 960 a příslušejícího vodovodního potrubí, vše k. ú. Javorná na Šumavě z trvalé správy MO Plzeň 1 vedené v Příloze č. 3 Statutu města Plzně a s prodejem městského majetku - rekreačního střediska v Javorné na Šumavě sestávajícího z pozemku parc. č. st. 239, jehož součástí je stavba Javorná č. p. 45, objekt bydlení, z pozemků parc. č. 1011/3, parc. č. 1011/4, parc. č. 1457, parc. č. 1458, a z jímky pitné vody na pozemku parc. č. 960 a příslušejícího vodovodního potrubí, vše k. ú. Javorná na Šumavě, včetně movitého vybavení, formou přímého prodeje stávajícímu nájemci - Junák – český skaut, Plzeňský kraj, z.s., IČ: 70848556, se sídlem Františkánská 16, Plzeň.

Záměrem MO Plzeň 1 není prodej objektu pro komerční využití. Stávající nájemce o prodej objektu požádal a ve své žádosti mj. uvádí, že objekt plně vyhovuje hlavní činnosti Junáka, je termínově a kapacitně naplněn. Dalším podstatným důvodem je také skutečnost, že nájemce v uplynulých letech do objektu investoval mnoho hodin dobrovolnické práce a nezanedbatelné finanční prostředky.

TÚ MMP dle stanoviska ze dne 11. 10. 2016 nesouhlasil s prodejem jímky na pitnou vodu na pozemku parc. č. 960 v k. ú. Javorná na Šumavě a příslušného vodovodního potrubí.

Souhlasil s prodejem pozemku parc. č. st. 239, jehož součástí je stavba Javorná č.p. 45 a pozemků parc. č. 1011/3, 1011/4, 1457, 1458 v k. ú. Javorná na Šumavě za podmínky, že jímka na vodu bude přesvěřena do správy Obytné zóny Sylván a dojde k rozšíření předmětu smlouvy o výpůjčce č. 2006/004407, uzavřené se spolkem Sport a pobyt v přírodě, o tuto jímku.

Žádost nájemce Junák – český skaut, Plzeňský kraj, z.s., o koupi byla projednána v KNM dne 28. 2. 2017. Prodej byl doporučen s podmínkou, že jímka na vodu včetně trubního vedení bude převedena do výpůjčky spolku Sport a pobyt v přírodě, zároveň s prodloužením termínu výpůjčky (viz příloha č. 13).

Návrh na prodloužení a rozšíření výpůjčky byl předložen do RMP dne 23. 3. 2017, z projednání byl však stažen. Následně bylo zahájeno jednání o možnosti prodeje všech nemovitých věcí v k. ú. Javorná na Šumavě.

Spolek Sport a pobyt v přírodě má zájem nejen o koupi pozemku, který je předmětem výpůjčky, ale i o ostatní související pozemky v majetku města. Žadatel uvádí, že pozemky jsou částečně oploceny z důvodu zamezení pohybu dobytka. Oplocení bylo provedeno ve spolupráci vypůjčitele a vlastníka sousedních pozemků (p. Hanžlíka). Pozemky parc. č. 141, 979, 970/2, 976, 975, k. ú. Javorná na Šumavě, jsou tedy zaploceny podle účelu nikoliv podle katastrální hranice. Zároveň žadatel uvádí, že rybníčky na parc. č. 969//2 a parc. č. 973, k. ú. Javorná na Šumavě, jsou propojeny přepadem přes budovu bývalé elektrárny tak, aby byla zajištěna potřebná průtočnost.

O pozemky parc. č. 973, 969/2 a část pozemku parc. č. 970/2, k. ú. Javorná na Šumavě projevila zájem též paní Lenka Schlosserová, bytem Javorná 46, Čachrov, která je vlastníkem většiny sousedních pozemků.

TÚ MMP stanoviskem ze dne 28. 7. 2017 souhlasí s prodejem pozemků parc. č. st. 141, 969/2, 970/2, 973, 975, 976, 979, k. ú. Javorná na Šumavě, u prodeje jímky a trubního vedení doporučuje prodej do spoluvlastnictví žadatelům (uživatelům) a upozorňuje, že jímka je svěřena do správy MO Plzeň 1.

Městys Čachrov vyjádřením ze dne 4. 11. 2016 a ze dne 29. 6. 2017 souhlasí s prodejem nemovitých věcí.

Cena pozemků parc. č. st. 239, jehož součástí je stavba č.p. 45, pozemku parc. č. 1011/3, 1011/4, 1457, 1458, k. ú. Javorná na Šumavě a movitých věcí v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku paní Renaty Havířové ze dne 21. 11. 2016 činí 2 600 000 Kč (z toho cena nemovitých věcí činí 2 500 000 Kč a cena movitých věcí 100 000 Kč). ZP je platný po dobu 1 roku (tj. do 11/ 2017).

Cena pozemků parc. č. st. 141, jehož součástí je stavba č. p. 44, pozemku parc. č. 969/2 970/2, 973, 975, č. 976, 979, k. ú. Javorná na Šumavě, v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku paní Renáty Havířové ze dne 11. 5. 2017 činí 1 900 000 Kč.

V případě, že nebudou všechny pozemky prodány jako celek, případně budou geometricky děleny je jejich ocenění následující:

parc. č. 969/2, vodní plocha, vodní nádrž umělá	30 Kč/m ²	celkem 10 620 Kč
parc. č. 970/2, ostatní plocha, jiná plocha	50 Kč/m ²	168 150 Kč
parc. č. 973, ostatní plocha, manipulační plocha	50 Kč/m ²	15 650 Kč
parc. č. 975, vodní plocha, vodní nádrž umělá	30 Kč/m ²	6 780 Kč
parc. č. 976, ostatní plocha, manipulační plocha	130 Kč/m ²	31 720 Kč
parc. č. 979 2, trvalý travní porost	50 Kč/m ²	25 800 Kč

Cena nemovité věci – betonové jímky na vodu a trubního vedení v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku paní Renáty Havířové ze dne 10. 5. 2017 činí 10 000 Kč. Jímka se nachází na pozemku parc. č. 960, k. ú. Javorná na Šumavě a je ve vlastnictví ČR- Lesy ČR.

Uživatelé této jímky pan Vladimír Kopta, spolek Sport a pobyt v přírodě, spolek Junák – český skaut, Plzeňský kraj, z.s. a paní Lenka Schlosserová souhlasí s odkoupení do podílového spoluvlastnictví.

Dne 20. 6. 2017 byl vlastník pozemku parc. č. 960, k. ú. Javorná na Šumavě dopisem informován o záměru města Plzně prodat stavbu jímky, avšak žádost o vyjádření předběžného zájmu o využití předkupního práva zůstala dosud bez odezvy. V případě prodeje bude vlastník pozemku parc.č. 960, k.ú. Javorná na Šumavě, osloven s nabídkou k využití předkupního práva (viz návrh usnesení).

Prodej pozemků bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

Žadatelé cenu stanovenou znaleckými posudky akceptují.

PENB je uložen u správce.

KNM RMP dne 15. 8. 2017 doporučila prodej parc. č. st. 141, 969/2, 970/2, 973, 975, 976, 979 a jímky na vodu (viz příloha č. 13).

Geometrickým plánem byl pozemek parc.č. 970/2, k. ú. Javorná na Šumavě rozdělen na pozemky dva, které jsou nově označené jako pozemky parc. č. 970/2 a parc. č. 970/9, k. ú. Javorná na Šumavě (viz příloha č. 12).

RMP dne 17. 10. 2017 souhlasila s prodejem – viz příloha č. 14.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nemovitých věcí v k. ú. Javorná na Šumavě.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

V případě ponechání v majetku města vzniknou náklady související s údržbou.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Termín: Zajistit prodej do 31. 12. 2018.

Zodpovídá: Mgr. Bohuslava Kylarová, vedoucí PROP MMP

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení ZMO Plzeň 1 č. 210 ze dne 13. 4. 2016 – prodej a vyjmutí ze správy MO 1 RMP č. 367 ze dne 5. 6. 1997 a RMP č. 664 ze dne 8. 6. 2006 – výpůjčka a dodatek. RMP č. 1072 ze dne 17. 10. 2017.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – žádosti

Příloha č. 2 – stanoviska TÚ

Příloha č. 3 – stanoviska Městyse

Příloha č. 4 – usnesení ZMO P1

Příloha č. 5 – seznam movitého vybavení

Příloha č. 6 – foto

Příloha č. 7 – územní plán

Příloha č. 8 – letecký snímek

Příloha č. 9 – orientační mapa

Příloha č. 10 – katastrální mapa

Příloha č. 11 – foto jímky a zakres trubního vedení

Příloha č. 12 – geometrický plán

Příloha č. 13 – doporučení KNM RMP

Příloha č. 14 – usnesení RMP

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecké posudky