

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o dalším nakládání s nemovitými věcmi v areálu bývalé výtopny Hrádecká, Plzeň – Doubravka.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Město Plzeň je výlučným vlastníkem nemovitých věcí v areálu bývalé výtopny Hrádecká, Plzeň – Doubravka, vše v k. ú. Doubravka, a to:

- pozemku p. č. 2251/3 o výměře 8040 m²,
- pozemku p. č. 2251/4 o výměře 670 m²,
- pozemku p. č. 2251/5 o výměře 91 m²,
- pozemku p. č. 2251/6 o výměře 55 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, LV č. 2820,
- pozemku p. č. 2251/7 o výměře 81 m²,
- pozemku p. č. 2251/8 o výměře 10486 m²,
- pozemku p. č. 2251/33 o výměře 995 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, výroba, LV č. 2820,
- pozemku p. č. 2251/34 o výměře 162 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, výroba, LV č. 2820,
- pozemku p. č. 2251/72 o výměře 924 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, garáž, LV č. 2820,
- pozemku p. č. 2251/73 o výměře 116 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, výroba, LV č. 2820,
- pozemku p. č. 2251/140 o výměře 202 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, tech. vyb., LV č. 2820,
- pozemku p. č. 2251/141 o výměře 17 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, tech. vyb., LV č. 2820,
- pozemku p. č. 2251/142 o výměře 38 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, tech. vyb., LV č. 2820,
- pozemku p. č. 2251/143 o výměře 9 m², na pozemku stojí stavba bez čp/če, tech. vyb., LV č. 2820,
- pozemku p. č. 2251/144 o výměře 152 m², na pozemku stojí budova Doubravka, č. p. 1113, tech. vyb., LV č. 2820.

Na pozemcích stojí stavby, které jsou ve vlastnictví společnosti Plzeňská teplárenská, a.s. (dále jen PT a.s.) a jsou zapsány na LV č. 2820 pro k. ú. Doubravka, k zastavěným pozemkům má PT a.s. předkupní právo. Objekty jsou využívány pro výrobu a skladování, s příslušným provozním a administrativním zázemím. Volné plochy jsou využívány jako vnitroareálové komunikace a manipulační plochy.

Součástí budovy bez čp/če na pozemku p. č. 2251/33 v k. ú. Doubravka je přístavba autodílny, která byla vybudována v období 1997 - 1998 na náklady města Plzně (dále jen přístavba nebo technické zhodnocení). Zastavěná plocha přístavby je 106 m², slouží jako výrobní prostor a je funkčně spojena s hlavní budovou. S ohledem na skutečnost, že se jedná o přístavbu, tedy část stavby, kterou není možné samostatně vést v rámci evidence v katastru nemovitostí, je nutné tento stav řešit finančním narovnáním. Dle znaleckého posudku je stanovena cena přístavby na částku ve výši 658 000 Kč.

O prodej všech shora uvedených nemovitých věcí požádala svým dopisem ze dne 28. 3. 2017 společnost PT, a.s., IČ 497 90 480, se sídlem Doubravská 2760/1, Plzeň. Žádost

odůvodnila zejména tím, že je v zájmu města Plzně, tak PT a.s., aby došlo k sjednocení vlastnictví (příloha č. 1).

V návaznosti společnost zaslala dopis, ve kterém deklaruje svůj zájem o odkup nemovitých věcí. Tento záměr byl předložen na jednání představenstva společnosti Plzeňská teplárenská a. s. Dle usnesení č. 6. 1. zápisu č. 414/2017 z 5. 12. 2017 byl schválen nákup těchto pozemků vč. přístavby objektu na pozemku p. č. 2251/33 v k. ú. Doubravka od města Plzně.

Pozn: Město Plzeň má zájem vyřešit celý areál bývalé výtopny Hrádecká již delší dobu. O území měla zájem i společnost SUPTEL a.s., IČ 25229397, se sídlem Hřbitovní 15, Plzeň. Žádost byla odůvodněna záměrem dalšího rozvoje společnosti a skutečností, že společnost PT, a.s., připravovala likvidaci výtopny nacházející se v předmětném areálu. Následně od svého záměru odkoupení areálu společnost SUPTEL a.s. odstoupila, a proto byla zahájena jednání se společností Plzeňská teplárenská a.s. V roce 2017 společnost SUPTEL a.s. požádala o směnu části areálu, jednalo se o sousedící část areálu s jeho výrobním zázemím, za pozemek v jejím vlastnictví, který je v tělese komunikace Na Kovárně (popsáno viz níže).

Cena nemovitých věcí v k. ú. Doubravka vychází ze znaleckého posudku č. 1497- 050/17 ze dne 25. 11. 2017, soudního znalce Ing. Čipery, který je platný i pro rok 2018. Cena pozemků je ve výši 40 476 000 Kč a cena za přístavbu je ve výši 658 000 Kč. Tzn., že součet ceny pozemků a přístavby činí celkem 41 134 000 Kč.

TÚ MMP – ORP MMP (příloha č. 2) ve svém stanovisku vedeném pod č. j. MP/134370/17 ze dne 7. 8. 2017 konstatuje, že pozemky v celém areálu p. č. 2251/3, /4, /5, /6, /7, /8, /33, /34, /72, /73, /140, /141, /142, /143, /144, vše v k. ú. Doubravka, a přístavba na části pozemku p. č. 2251/33 v k. ú. Doubravka jsou ve vlastnictví města Plzně, ve správě SVSMP. Na pozemcích p. č. 2251/6, /33, /34, /72, /73, /140, /141, /142, /143, /144, vše v k. ú. Doubravka se nachází stavby ve vlastnictví Plzeňské teplárenské a.s.

Dle Územního plánu se jedná o přestavbové plochy smíšené obytné, konkrétně o lokalitu 4_12 Hřbitovní - Hrádecká.

Na lokalitu je zpracována územní studie „Hřbitovní – Hrádecká“ (ÚKRMP, 03/2016), která je schválena usnesením RMP č. 332 ze dne 6. 4. 2017 jako podklad pro rozhodování v území.

Tato studie řeší návrh budoucí zástavby v území původní výtopny, jejíž provoz byl před několika lety zastaven. Rozsáhlé území je dnes částečně využíváno. Návrh revitalizace představuje soulad navrženého využití a struktury zástavby s využitím a strukturou zástavby navazující. Myšlenka vytvoření komunikační osy území, která rozdělí řešené území na funkčně odlišné celky – tj. blok „A – D,“ formuje nejen možnosti obsluhy území, ale také funkční a prostorové podmínky. V návaznosti na stabilizované výrobní území při Hřbitovní ulici je vymezen blok určený pro služby, drobné provozovny, administrativu nebo volný čas. Druhý blok navazující na krajinné zázemí podél vodoteče je určen zejména pro bydlení. V rámci územní studie byly prověřeny rozdílné formy zástavby. Pro jednotlivé bloky je stanovena prostorová regulace a podmínky pro připojení na technickou a dopravní infrastrukturu.

V návaznosti na zpracovanou studii budou všechny stavby na předmětných pozemcích zdemolovány. V rámci kupní smlouvy bude sjednána povinnost kupujícího provést demolice všech staveb vč. přístavby na předmětných pozemcích. Tato povinnost kupujícího bude zajištěna smluvní pokutou (viz povinnosti kupujícího).

ORP MMP souhlasí s prodejem předmětných pozemků a přístavby na části pozemku p. č. 2251/33, případně jejich částí, za podmínky, že prodej areálu bude uzpůsoben tak, aby byla dodržena výše uvedená územní studie a aby bylo možné vybudování navržené komunikace (viz Situace 1).

Upozorňuje, že ke dni 1. 7. 2012 došlo dohodou k ukončení smlouvy o komplexním pronájmu. Požaduje rozhodnout o bezdůvodném obohacení za užívání městských pozemků pod budovami ve vlastnictví Plzeňská teplárenská, a.s.

Na předmětných pozemcích se nenachází žádné sítě v majetku města Plzně. Na pozemku p. č. 2251/3 v k. ú. Doubravka se nachází vodovodní přípojka, která není v majetku města Plzně (viz Situace 2). Dále se v zájmovém území mohou nacházet další zařízení, která nejsou známa.

Na pozemky p. č. 2251/3, p. č. 2251/8 oba v k. ú. Doubravka bylo vydáno stavebním úřadem rozhodnutí na umístění stavby SZ MMP/137355/12/SIR (10. 11. 2012) – *jedná se o územní rozhodnutí č. 5226 o umístění stavby Plzeň, Hrádecká, přeložka vedení O2.*

Není známo, že by na zbylých předmětných pozemcích bylo v posledních 5ti letech vydáno rozhodnutí stavebního úřadu za účelem zahájení výstavby ani zahájení užívání a že by došlo k vynaložení nákladů, které by vedly ke zhodnocení nemovitých věcí na předmětných pozemcích.

RMO Plzeň 4 svým usnesením č. 0202/17 ze dne 4. 10. 2017 (viz příloha č. 4) doporučila RMP souhlasit a ZMP schválit prodej pozemků a přístavby, příp. jejich částí, v majetku města Plzně Plzeňské teplárenské a.s., za podmínky, že prodej areálu bude uzpůsoben tak, aby byla dodržena územní studie „Hřbitovní – Hrádecká“ a aby bylo možné vybudování navržené komunikace dle stanoviska TÚ MMP ze dne 7. 8. 2017. Bezdůvodné obohacení je řešeno usnesením RMO P4 č. 0117/17 ze dne 7. 6. 2017.

Na části pozemku p. č. 2251/3 v k. ú. Doubravka o výměře 20 m², z celkové výměry 8040 m², je uzavřena nájemní smlouva č. 2017/006305/NS ze dne 18. 12. 2017, a to na parkování nákladního automobilu, s panem Brejchou.

V květnu 2017 Suptel a.s. požádal na MAJ MMP o směnu svého pozemku p. č. 2264/115 za pozemky p. č. 2251/4,5,144 a část p. č. 2251/3 vše v k. ú. Doubravka. K této směně bylo vydáno záporné stanovisko ORP MMP (viz příloha č. 3). Na základě opakované žádosti o směnu bylo svoláno jednání TÚ MMP a EÚ MMP, kde bylo konstatováno, že stanovisko ORP MMP zůstává v platnosti s tím, že případné vypořádání bude řešeno s novým nabyvatelem.

Materiál byl zkoumán z pohledu DPH a prodej nemovité věci bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb. ve znění pozdějších předpisů.

Za vstupem do areálu jsou postaveny 4 garáže ve vlastnictví FO (viz LV č. 1284, 1285, 1301, 1302, vše pro k. ú. Doubravka). Přístup a příjezd je z pozemku p. č. 2251/3 v k. ú. Doubravka. O této skutečnosti bude Plzeňská teplárenská, a.s. informována.

KNMRMP ze dne 6. 2. 2018 doporučila RMP – viz příloha č. 11.

RMP usnesením č. 207 ze dne 22. 2. 2018 rovněž souhlasí s uzavřením kupní smlouvy a finančním narovnáním (viz příloha č. 12).

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnutí o dalším nakládání s nemovitými věcmi v areálu bývalé výtopny Hrádecká ul., Plzeň – Doubravka a finanční narovnání.

4. Navrhované varianty řešení

Prodej nemovitých věcí – pozemků v areálu bývalé výtopny Hrádecká, Plzeň – Doubravka, vše v k. ú. Doubravka a finanční narovnání ve věci technického zhodnocení stavby bez čp/če, výroba, která stojí na pozemku p. č. 2251/33 v k. ú. Doubravka.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené se zajištěním podkladů z katastru nemovitostí.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

RMP č. 332 ze dne 6. 4. 2017- souhlas s územní studií „Hřbitovní – Hrádecká“ – situace – regulační prvky – součást stanoviska ORP MMP pro prodej- příloha č. 2)
Usnesení RMO P4 0202/17.

9. Závazky a pohledávky vůči městu Plzni

Město Plzeň neeviduje k datu zpracování tohoto materiálu žádné dluhy společnosti PT a.s., vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - žádosti společnosti PT a.s.

Příloha č. 2 - stanovisko TÚ MMP ze dne 7. 8. 2017 – prodej

Příloha č. 3 - stanovisko TÚ MMP ze dne 7. 8. 2017 - směna

Příloha č. 4 - usnesení RMO Plzeň 4 č. 0202/2017

Příloha č. 5 – usnesení RMP č. 332/2017

Příloha č. 6 - foto

Příloha č. 7 - územní plán

Příloha č. 8 – letecký snímek

Příloha č. 9 – orientační plán

Příloha č. 10 – modrá mapa

Příloha č. 11 – doporučení KNM RMP ze dne 6. 2. 2018

Příloha č. 12 – usnesení RMP z 22. 2. 2018

Přílohy u předkladatele: ZP, usnesení RMO P4 č. 0117/17 ze dne 7. 6. 2017.

Zpracovala: Ing. A. Kobernová, PROP MMP