

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Změna usnesení ZMP č. 390 ze dne 18. 6. 2015 týkající se prodeje pozemku p. č. 2003/10 a nově vzniklého pozemku p. č. 2003/116, vše v k. ú. Doubravka.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost ČEZ Distribuce, a. s., požádala dne 6. 5. 2013 o prodej pozemku p. č. 2003/10 v k. ú. Doubravka. Na pozemku se nachází distribuční trafostanice ve vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a. s. ORP MMP ve svém stanovisku ze dne 11. 7. 2013 doporučil prodat společnosti ČEZ Distribuce, a. s., také část pozemku p. č. 2003/3 v k. ú. Doubravka, na které se nachází sloupek přiléhající k trafostanici.

Pozemek p. č. 2003/3 v k. ú. Doubravka o výměře 142 m², ostatní plocha, jiná plocha, je oplocený a pronajatý vlastníkům přilehlých garáží, kromě jednoho vlastníka, který nájemní smlouvu dosud neuzavřel a je mu vyměřováno bezdůvodné obohacení.

Usnesením č. 587 ze dne 21. a 25. 5. 2015 RMP souhlasila a ZMP svým usnesením č. 390 ze dne 18. 6. 2015 schválilo prodej pozemku p. č. 2003/10 v k. ú. Doubravka, a nově vzniklého pozemku p. č. 2003/116 v k. ú. Doubravka, o výměře 1 m², který byl oddělen z pozemku p. č. 2003/3 v k. ú. Doubravka, za celkovou kupní cenu ve výši 83 250 Kč, s tím, že kupní smlouva se společností ČEZ Distribuce, a. s. bude uzavřena po provedení vkladu vlastnického práva k pozemku p. č. 2003/3 v k. ú. Doubravka o nové výměře 141 m² ve prospěch vlastníků přilehlých garáží. Pokud k uzavření kupní smlouvy s vlastníky přilehlých garáží nedojde, bude kupní smlouva se společností ČEZ Distribuce, a. s. uzavřena až po úpravě předmětu nájmu (ponížení o 1 m²) u nájemních smluv uzavřených s vlastníky přilehlých garáží.

Současně RMP usnesením č. 586 ze dne 21. a 25. 5. 2015 souhlasila s prodejem pozemku p. č. 2003/3 v k. ú. Doubravka o nové výměře 141 m² do spoluvlastnictví vlastníkům staveb bez čp/če (garáží) stojících na pozemcích p. č. 2003/11, 2003/12, 2003/13, 2003/14, 2003/15, 2003/16, 2003/106, vše v k. ú. Doubravka za celkovou kupní cenu 222 780 Kč (tj. 1 580 Kč/m²). Ke schválení prodeje uvedeného pozemku v ZMP a k vlastnímu prodeji nedošlo, neboť vlastníci garáží s uvedenou cenou nesouhlasili. Nájemní smlouvy nebyly poníženy z důvodu, že tento postup by byl časově velice náročný a i přes nutné schválení Radou městského obvodu Plzeň 4 by nebylo zaručeno, že dojde k uzavření všech dodatků, a tím by byl znemožněn prodej předmětného pozemku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., protože by nebyla splněna podmínka přijatého usnesení RMP (ZMP).

Na základě výše uvedeného je navrhována změna usnesení ZMP č. 390 ze dne 18. 6. 2015 tak, že bude odstraněna podmínka uzavření kupní smlouvy až po provedení vkladu vlastnického práva k pozemku p. č. 2003/3 v k. ú. Doubravka o nové výměře 141 m² ve prospěch vlastníků přilehlých garáží, popř. po úpravě předmětu nájmu (ponížení o 1 m²) u nájemních smluv uzavřených s vlastníky přilehlých garáží.

Dle aktualizovaného znaleckého posudku č. 1876/2017 ze dne 8. 11. 2017 (zhotovil p. V. Titl) činí odhad obvyklé (tržní) ceny pozemku p. č. 2003/10 a p. č. 2003/116 v k. ú. Doubravka celkem 88 220 Kč (t.j. cca 3 393 Kč/m²) oproti původní ceně 83 250 Kč (tj. cca 3 202 Kč/m²). Z toho důvodu je navrhována také změna kupní ceny.

Dle sdělení znalce ze dne 4. 1. 2018 je odhad obvyklé ceny platný i pro 1. pololetí r. 2018.

K ponížení předmětu nájmu o 1 m² u nájemních smluv uzavřených s vlastníky přilehlých garáží dojde po prodeji předmětné části pozemku společnosti ČEZ Distribuce, a. s., tj. po provedení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Pozn. při tomto postupu dojde k automatickému ponížení předmětu nájmu, resp. dodatky k nájmním smlouvám mohou být zpracovány ihned po provedení vkladu vlastnického práva kupní smlouvy do katastru nemovitostí, tzn. že ponížení předmětu nájmu nemusí procházet procesem schvalování v Radě městského obvodu Plzeň 4.

Prodej pozemků bude podléhat DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

V KNM RMP byl materiál projednán dne 6. 2. 2018 pod bodem PROP+KŘTÚ/2/A. (viz příloha č. 10).

RMP na svém jednání dne 22. 2. 2018 přijala usnesení č. 209 (viz příloha č. 11).

3. Předpokládaný cílový stav

Změna usnesení ZMP č. 390 ze dne 18. 6. 2015 týkající se prodeje pozemku p. č. 2003/10 a nově vzniklého pozemku p. č. 2003/116, vše v k. ú. Doubravka.

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

Usn. RMP č. 587 ze dne 21. a 25. 5. 2015

Usn. ZMP č. 390 ze dne 18. 6. 2015

Usn. RMP č. 209 ze dne 22. 2. 2018

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Tato informace je k dispozici u předkladatele materiálu.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – usnesení RMP č. 587 ze dne 21. a 25. 5. 2015

Příloha č. 2 – usnesení ZMP č. 390 ze dne 18. 6. 2015

Příloha č. 3 – usnesení RMP č. 586 ze dne 21. a 25. 5. 2015

Příloha č. 4 – fotodokumentace

Příloha č. 5 – územní plán

Příloha č. 6 – letecký snímek

Příloha č. 7 – orientační mapa

Příloha č. 8 – geometrický plán

Příloha č. 9 – katastrální mapa modrá

Příloha č. 10 – doporučení KNM RMP

Příloha č. 11 – usn. RMP ze dne 22. 2. 2018

K dispozici u předkladatele – znalecký posudek, výpis z OR, list vlastnictví