**Důvodová zpráva**

1. Název problému a jeho charakteristika

Stanovení postupu a podmínek pro majetkovou přípravu pro stavbu Průtah silnice I/20 úsek Jasmínová – Jateční (v závazné části územního plánu města Plzně jsou zde vedeny veřejně prospěšné stavby S-7 „Městský okruh, úsek Na Růžku – Na Roudné, průjezdní úsek silnice I/20“ a S-6 „Velenická, úsek Koterovská - Na Růžku, průjezdní úsek silnice I/20“) Návrh nabídkové ceny pro výkupy garáží, které budou před stavbou muset být zdemolovány, a možnost jejich využívání do doby zahájení demolic a stavby.

1. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Majetková příprava, výkupy a směny, pro výše uvedenou rozsáhlou veřejně prospěšnou stavbu probíhá již léta, cca od r. 2000, ale pouze na základě individuálních žádostí vlastníků, neboť nebyla k dispozici přesná dokumentace. V minulosti byly ještě ÚIMP vykoupeny 2 domy a to Velenická 50 (č.p. 500) a Jubilejní 47 (č.p. 408) a získáno směnou či výkupem 23 garáží. MAJ MMP navázal v roce 2007 na činnost ÚIMP a započal se směnami a výkupy garáží podle původních záměrů, které byly specifikovány v projektu označeném „Jasmínová – Sušická“. V něm bylo v záboru celkově 8 domů, 168 garáží určených k demolici v k. ú. Plzeň, Hradiště u Plzně a Božkov a bylo počítáno s trvalým záborem cca 81 377 m2. V roce 2002 bylo přijato usnesení RMP č. 666 z 27. 6. 2002 (viz příloha), které upřednostnilo využití uvolněných městských garáží pro směny oproti jejich prodeji. Následně byla zpracována nová studie a připravuje se DÚR, v níž dojde k upřesnění. U některých zásahů do stávajících staveb se nezbytnost zásahu prověřuje.

Pro uvedenou VPS bylo již na základě žádostí vlastníků vykoupeno nebo směněno do vlastnictví města Plzně 58 garáží.

V roce 2010 – 2017 se ceny garáží vykupovaných nebo směňovaných do majetku města Plzně pohybovaly od 120 tis. Kč do 188 tis. Kč.

V současné době se jeví jako nezbytné maximálně urychlit majetkovou přípravu právě na tomto úseku I/20, a proto MAJ MMP navrhuje vytvořit nabídku všem vlastníkům pozemků, jejichž součástí je stavba garáže, na výkup za jednotkovou kupní cenu, která by vycházela ze současných cen pozemků s garážemi, odrážela situaci na trhu a byla pro vlastníky přijatelná. Odbourala by se tím řada administrativních úkonů, snížily by se výdaje na jednotlivé znalecké posudky a eliminovalo by se tak dohadování o tom, proč ta či ona garáž byla dražší či levnější.

MAJ spolu s interní znalkyní EÚ a znalcem Vladislavem Titlem pro posouzení možné ceny u běžných řadových garáží resp. pozemků (součástí garáž) v této lokalitě vybral z již městem realizovaných 10 případů směn nebo prodejů v k. ú. Plzeň (na tomto k. ú. je většina těchto staveb) a 3 případy z k. ú. Hradiště u Plzně, použil původní znalecké posudky z doby nabytí (od r. 2010 do 2015) a tyto posudky přepočetl na úroveň současných cen administrativních i obvyklých.

Dále byly vzaty do úvahy posudky z výkupů a směn realizovaných nebo projednávaných nedávno (2017 a 2018) a také byly posouzeny a v ceně obvyklé zohledněny současné nabídky realitních kanceláří na prodeje pozemků s garážemi.

Z těchto údajů bylo zjištěno, že:

Minimální cena je 151 830 Kč, maximální cena pak 210 700 Kč.

Průměrná cena s odpočtem rizika pravděpodobnosti prodeje u realitních kanceláří činí 168 725 Kč pro Ø výměry 18,33 m2.

Průměrná úřední (administrativní) cena je 178 942,52 Kč pro Ø výměry 19,3 m2.

Vztáhneme-li tyto ceny k obvyklé velikosti 20 m2 a přepočteme-li je na tuto velikost, pak lze konstatovat, že obvyklá cena takového pozemku (součástí garáž) u realitních kanceláří činí 184 097,11 Kč, přičemž cena administrativní činí 185 432,66 Kč.

Na základě těchto výpočtů byl odhad obvyklé nabídkové ceny pozemku (součást garáž) v této lokalitě stanoven na 185 000 Kč.

Vzhledem ke skutečnosti, že posuzované i vykupované pozemky (součást garáž) mají různé výměry od 16 m2 až po 23 m2, navrhujeme jako nabídkovou smluvní cenu stanovit částku za 1 m2 plochy pozemku tj. 185 000 : 20 = 9 250 Kč/ m2 plochy pozemku.

Tato cena by se vztahovala na řadové, běžné garáže viz úseky 1, 2, 3, a 4 viz příloha č. 7. Nevztahovala by se na pozemky s garážemi halovými a vyjma 1 pozemku(součást garáž) ani na tyto nemovitosti ležící v k. ú. Božkov, jejichž řešení bude komplikovanější, neboť jsou umístěny z části na pozemku Českých drah, z části na pozemku MP, a byť vypadají jako běžné řadové garáže, jsou dle zjištění některé z nich vedeny jako garáže halové.

V uvedených úsecích jsou pozemky ( součást garáž) o následujících výměrách:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **výměry v m2** | **částka za ks** | **Počet ks** | **celková částka** |
| 5 |  46 250 Kč  | 1 |  46 250 Kč  |
| 12 |  111 000 Kč  | 1 |  111 000 Kč  |
| 16 |  148 000 Kč  | 17 |  2 516 000 Kč  |
| 17 |  157 250 Kč  | 9 |  1 415 250 Kč  |
| 18 |  166 500 Kč  | 43 |  7 159 500 Kč  |
| 19 |  175 750 Kč  | 13 |  2 284 750 Kč  |
| 20 |  185 000 Kč  | 8 |  1 480 000 Kč  |
| 21 |  194 250 Kč  | 1 |  194 250 Kč  |
| 22 |  203 500 Kč  | 2 |  407 000 Kč  |
|  | **CELKEM** | **95** | **15 614 000 Kč**  |

Schválením této jednotkové ceny a zároveň schválením seznamu pozemků ( součástí jsou garáže) a vypočtené kupní ceny v usnesení ZMP by bylo město (MAJ MMP) připraveno uzavírat rovnou jednotlivé kupní smlouvy ve velmi krátkém čase. Tento postup a rozhodnutí orgánů města by bylo vlastníkům oznámeno písemně jako závazná nabídka, a pokud by vlastník souhlasil, mohl by pak MAJ velmi rychle kupní smlouvu zpracovat a uzavřít.

Pokud by na tento postup a tuto cenu přistoupilo 50 – 75 % vlastníků, znamenalo by to velký posun v majetkové přípravě stavby Průtah silnice I/20, úsek Jasmínová – Jateční.

Dalším bonusem pro prodávající, který by je mohl k rychlému prodeji motivovat, by měla být v případě jejich zájmu možnost výpůjčky pozemku (součástí garáž) až do doby, kdy bude před samotnou stavbou resp. demolicí objekt nutné vyklidit, nejdéle však do 30. 6. 2021. Po uplynutí tohoto data v případě dalšího zájmu o užívání a s ohledem na termín zahájení výstavby by mohla být s uživatelem uzavřena smlouva o nájmu. Tento postup by pro město přinesl benefit v minimalizaci provozních nákladů na zajištění vykoupených nemovitostí proti vandalismu.

Vzhledem ke skutečnosti, že tato investiční akce bude realizována převážně ČR – ŘSD a ve spolupráci s městem Plzní, bude větší rozsah vykoupených pozemků před vydáním stavebního povolení převedena – prodána ČR ŘSD stejně, jako tomu bylo u úseku I/20 Plaská - Chrástecká, II. etapa. Tím se značná část vynaložených finančních prostředků vrátí městu zpět.

ŘSD ale může započít s výkupy až po nabytí právní moci územního rozhodnutí, což je dle informací ŘSD viz příloha č. 4 pravděpodobně v roce 2021.

V době zpracování tohoto materiálu nebylo usnesení RMP ze dne 21. 6. 2018 k dispozici.

1. Předpokládaný cílový stav

Získání maximálního počtu pozemků vč. staveb garáží v k. ú. Hradiště u Plzně, v k. ú. Božkov a v k. ú. Plzeň pro výstavbu koridoru I/20.

1. Navrhované varianty řešení

Není předkládáno variantní řešení. Návrh usnesení je v souladu s doporučením KNM RMP a odsouhlasený RMP.

1. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

1. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

V případě schválení ceny a postupu by na výkupy všech 95 pozemků, jejichž součástí jsou garáže, jak jsou uvedené v příloze č. 1, mělo být vynaloženo 15 623 250 Kč.

Kupní cena bude hrazena z rozpočtu MAJ MMP.

1. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

1. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

RMP č. 666 z 27. 6. 2002

1. Závazky a pohledávky vůči městu Plzeň

Nezjišťují se

1. Přílohy

Příloha č. 1 – seznam pozemků (součástí garáž)

Příloha č. 2 – schéma úseků silnice I/20

Příloha č. 3 – trasa úseku Jasmínová – Jateční v leteckém snímku

Příloha č. 4 – sdělení ČR – ŘSD s časovými údaji o přípravě IA I/20

Příloha č. 5 – usnesení RMP č. 666 z 27. 6. 2002

Příloha č. 6 - mapy jednotlivých úseků s dotčenými garážemi

Příloha č. 7 – doporučení KNM ze dne 7.6.2018

Zprávu zpracovaly: Ing. Hasmanová, MAJ MMP

 Mgr. Radová, MBA, EVID MMP