

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Uzavření směnné smlouvy pro stavbu Odkanalizování Lhoty – splašková a dešťová kanalizace s panem Patrikem Polívkou.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Na investiční akci města Plzně „Odkanalizování Lhoty – splašková kanalizace“ a „Odkanalizování Lhoty - dešťová kanalizace“ jsou vydána platná stavební povolení. V roce 2018 došlo ke změně stavebníka na stavbu „Odkanalizování Lhoty – splašková kanalizace“ ze statutárního města Plzně, zastoupeného OI MMP, na společnost VODÁRNA PLZEŇ a.s. Po intenzivních přípravách investiční akce, mj. i schválení čerpání finančních prostředků z Fondu soudržnosti Evropské unie na výstavbu kanalizačních stok byl vybrán zhotovitel stavby a dnem 27. 9. 2018 bylo společností VODÁRNA PLZEŇ a.s. předáno staveniště vybranému zhotoviteli stavby.

Stavbou kanalizačních stok a čerpací stanice (ČS 1), jejíž realizace je pro zajištění provozní funkčnosti splaškové kanalizace prioritní, jsou dotčeny pozemky ve vlastnictví pana Patrika Polívky – parc. č. 618/156, 626/2, 618/155, 618/306, vše k. ú. Lhota u Dobřan.

Dle územního plánu Plzeň se pozemky nachází v plochách smíšených obytných, konkrétně v lokalitě 10_1 Lhota.

Na pozemky dotčené stavbou „Odkanalizování Lhoty – splašková a dešťová kanalizace“ mělo město Plzeň uzavřeno smlouvy s původním vlastníkem pozemku panem Josefem Polívkou. Jednalo se o nájemní smlouvu č. 2012/004045 (NS) na část pozemku parc. č. 618/156, k. ú. Lhota u Dobřan, smlouvu o smlouvě budoucí kupní č. 2010/001193 (SoBS kupní) na převod části pozemku parc. č. 618/156 v k. ú. Lhota u Dobřan dotčeného trvalým zábořem stavby čerpací stanice a příjezdové cesty do majetku města Plzně a smlouvu o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 2012/003632 (SoBS VB) m. j. na umístění a provozování splaškové a dešťové kanalizace, kanalizačního výtlaku pro ČS 1 a dále vstupu a vjezdu za účelem přístupu k ČS 1 zatěžující pozemek parc. č. 618/156, k. ú. Lhota u Dobřan. Dle ujednání ve shora uvedených smlouvách měl p. Polívka právo odstoupit od smluv, nebude-li stavba zahájena, tj. městem Plzeň předáno staveniště vybranému zhotoviteli nejpozději do 31. 12. 2013. Vzhledem k tomu, že stavba Odkanalizování Lhoty nebyla v daném termínu zahájena, byly všechny tři smlouvy panem Patrikem Polívkou právním nástupcem (synem) původního vlastníka vypovězeny v 04/2017 (NS, SoBS VB) a v 10/2018 (SoBS kupní). Tímto není v současné době zajištěn žádný smluvní vztah k dotčeným pozemkům.

Pan Patrik Polívka je zároveň vlastníkem i sousedních pozemků, na kterých bude v blízké budoucnosti realizovat svůj developerský projekt „Lokalita Na Planinách“ zaměřený na výstavbu rodinných domů a související TDI (na stavbu má již vydané územní rozhodnutí). Touto stavbou má být dotčena i část městského pozemku parc. č. 618/157, k. ú. Lhota u Dobřan, konkrétně má být na části tohoto pozemku vybudován vjezd do lokality. Na dotčenou část pozemku parc. č. 618/157 mělo město Plzeň (jako pronajímatel) s panem Josefem Polívkou uzavřeno nájemní smlouvu č. 2013/004081/NS na dobu určitou do 30. 6. 2018. Smlouva byla ukončena uplynutím sjednané doby.

Pro vydání stavebního povolení na stavbu Lokalita Na Planinách však potřebuje mít p. Polívka opětovně zajištěn k dotčenému pozemku parc. č. 618/157, k. ú. Lhota u Dobřan, smluvní vztah.

Pro vyřešení vzniklé situace – kdy pan Polívka potřebuje mít zajištěn smluvní vztah k pozemku parc. č. 618/157, aby mohl zažádat o stavební povolení na stavbu Lokalita Na Planinách a na druhou stranu město Plzeň potřebuje od pana Polívky získat pozemky pro vybudování čerpací stanice a splaškové kanalizace v rámci stavby Odkanalizování Lhoty, požádal pan Patrik Polívka v 07/2018 o směnu pozemků v k. ú. Lhota u Dobřan, kde nabízí městu Plzni část pozemku parc. č. 618/156, k. ú. Lhota u Dobřan, který je dotčen stavbou „Odkanalizování Lhoty – splašková a dešťová kanalizace“ a požaduje část městského pozemku parc. č. 618/157, pro stavbu vjezdu do lokality Na Planinách a část pozemku parc. č. 806, ke zřízení přechodu pro chodce, oba k. ú. Lhota u Dobřan. Směnu pozemků požaduje realizovat v konečném rozsahu tak, aby pro něj nevzniklo žádné finanční vyrovnání.

Dne 5. 11. 2018 požádal pan Patrik Polívka, datum narození XX. XX. XXXX, bytem Lhota 341, 301 00 Plzeň, o nájem částí pozemků p. č. 618/157 a p. č. 806, oba k. ú. Lhota u Dobřan, za účelem výstavby vjezdu a zřízení přechodu pro chodce, a to v rámci stavby „Lhota u Dobřan – Lokalita Na Planinách. Dne 13. 11. 2018 žádost doplnil o stavební termíny a dále žádostí ze dne 29.11.2018 změnil termín dokončení stavby. Předpokládané stavební termíny jsou po této žádosti následující:

- předpokládaný termín pro podání žádosti o připojení pozemku ke komunikaci – 31. 12.2019,
- předpokládaný termín dokončení stavby – 31. 12. 2026.

ORP k navrhované směně pozemků vydal stanovisko č. j. MMP/183889/18 ze dne 25. 9. 2018 (příloha č. 1), dle kterého je na pozemku parc. č. 618/156 plánovaná výstavba kanalizačních sítí v rámci IA společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. „Odkanalizování Lhoty – splašková kanalizace“ a v rámci IA města Plzně „Odkanalizování Lhoty – dešťová kanalizace“. Dle ÚP se jedná se o veřejně prospěšnou stavbu s označením K-6 „Kanalizace Lhota včetně čerpacích stanic Lhota 1, 2, 3“.

V části pozemku parc. č. 618/157 je uložen stávající vodovodní řad DN 110 a DN 90 v majetku VODÁRNY PLZEŇ a.s. Tato část pozemku je zároveň dotčena plánovanou IA města Plzně „Posílení vodovodu Lhota“. Pro tuto stavbu a dále i pro plánovanou dostavbu chodníku je nutné v majetku města Plzně ponechat i nadále část pozemku v celé jeho délce a v šíři 5 m.

Do směny požaduje ORP zařadit části pozemků parc. č. 618/156, 626/2, 618/155, 618/157, vše k. ú. Lhota u Dobřan, minimálně dotčených stavbou ČS 1, příjezdové komunikace a pracovního pruhu v rámci stavby Odkanalizování Lhoty. Majetkoprávní vztah k pozemku parc. č. 618/306, k. ú. Lhota u Dobřan, po dobu výstavby splaškové kanalizace bude řešen uzavřením nájemní smlouvy mezi p. Patrikem Polívkou a VODÁRNOU PLZEŇ a.s.

Do doby realizace směny bude mezi vlastníkem pozemků parc. č. 618/156, 626/2, 618/155 a 618/306, vše k. ú. Lhota u Dobřan, panem P. Polívkou a VODÁRNOU PLZEŇ a.s. uzavřena nájemní smlouva za účelem realizace výstavby splaškové kanalizace v rámci stavby „Odkanalizování Lhoty – splašková kanalizace“. Předmět nájmu bude po realizaci ponížen v návaznosti na přechod vlastnictví částí pozemků na město Plzeň.

SVSMP souhlasí se svěřením získaných pozemků do své správy pouze do doby výstavby čerpací stanice. Po kolaudaci stavby budou získané pozemky přesvěřeny do správy OSI MMP.

Stavbu vjezdu na části pozemku parc. č. 618/157, která zůstane v majetku města Plzně, bude možné realizovat na základě nájemní smlouvy.

Pozemek parc. č. 618/157 je svěřený SVSMP, na jeho část je uzavřena pachtovní smlouva č. 2018/000102 s fyzickou osobou, za účelem zemědělské činnosti, na dobu neurčitou s výpovědní lhůtou 1 rok vždy k 1. 10. Tato pachtovní smlouva by směnou přešla na nového vlastníka pozemku.

Pro upřesnění rozsahu směny a celého majetkoprávního vypořádání v předmětné lokalitě bylo svoláno jednání na MAJ dne 1. 10. 2018 za účasti zástupců MAJ, ORP, SVSMP, VODÁRNÝ PLZEŇ a.s. a pana Patrika Polívky. V souladu se stanoviskem ORP byl na jednání dohodnut rozsah směny a uzavření nájemní smlouvy na část pozemku parc. č. 618/157, k. ú. Lhota u Dobřan.

VODÁRNA PLZEŇ a.s. požadovala do doby realizace směny uzavřít s panem Polívkou nájemní smlouvu k pozemkům parc. č. 618/156, 626/2, 618/155 a 618/306, za účelem realizace výstavby splaškové kanalizace pro stavbu Odkanalizování Lhoty, a to neprodleně po odsouhlasení zápisu z jednání. Pan Polívka s tímto nesouhlasil a sdělil, že s VODÁRNOU PLZEŇ a.s. bude o nájemní smlouvě a jejích podmínkách jednat samostatně. Zápis z jednání je přílohou č. 2.

V souladu se stanoviskem ORP a zápisem z jednání ze dne 1. 10. 2018 připravil MAJ k projednání v orgánech města uzavření směnné smlouvy s p. Patrikem Polívkou a SVSMP připravilo uzavření nájemní smlouvy na část pozemku parc. č. 618/157 (pro vjezd – nájemce p. Patrik Polívka). Uzavření nájemní smlouvy bylo projednáno v RMP 13. 12. 2018.

V případě, že by nedošlo k majetkoprávnímu vypořádání s panem Patrikem Polívkou, nebylo by možné stavbu splaškové kanalizace v plném rozsahu realizovat a mj. splnit podmínky čerpání finančních prostředků v rámci dotačního programu.

Dle znaleckého posudku vypracovaného znalcem Vladislavem Titlem činí cena obvyklá směňovaných pozemků na obou stranách 800 Kč/m². Směna pozemků bude realizována v cenách obvyklých dle znaleckého posudku bez finančního vyrovnání.

Geodetem SVSMP byl vypracován geometrický plán č. 1082-89/2018 (příloha č. 5), dle kterého byly odděleny potřebné části pozemků, které jsou předmětem směny, jedná se o nově vzniklé pozemky parc. č. 618/379 (z pozemku 618/156), 626/12 (z pozemku 626/2), 618/378 (z pozemku 618/155), které získá město Plzeň, a nově vzniklý pozemek parc. č. 618/377 (z pozemku 618/157), který získá p. Polívka, vše k. ú. Lhota u Dobřan. Potvrzený GP z katastrálního úřadu bude přílohou do RMP.

Dodání městského pozemku parc. č. 618/377, bude dle sdělení ÚČT podléhat zdanění DPH.

Pozemek parc. č. 618/155 je zatížen zástavním právem smluvním pro fyzickou osobu. V současné době probíhá v katastru nemovitostí řízení ve věci sejmutí zástavního práva. Směnná smlouva a nájemní smlouva budou uzavřeny po sejmutí zástavy z předmětného pozemku.

V době odevzdání tohoto materiálu nebylo k dispozici usnesení ZMO Plzeň 10 z 3. 12. 2018, doporučení KNM 11. 12. 2018 ani usnesení RMP 13. 12. 2018, a proto budou v den konání ZMP u předkladatele materiálu.

Získané pozemky budou svěřeny do správy SVSMP do doby výstavby čerpací stanice. Po kolaudaci stavby budou získané pozemky přesvěřeny do správy OSI MMP.

Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění.

3. Předpokládaný cílový stav

Směnnou smlouvou město Plzeň získá pozemky pro stavbu čerpací stanice a kanalizačních stok v rámci VPS Odkanalizování Lhoty – splašková a dešťová kanalizace.

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 vyhotovením geometrického plánu, znaleckého posudku a s návrhem na vklad budou hrazeny z rozpočtu Odboru nabytí majetku MMP. Daň z nabytí nemovitých věcí bude uhrazena dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, v platném znění.

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 ZMP č. 68/2010 (SoBS kupní)

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=9402

Usnesení ZMP č. 434/2012 (dodatek ke SoBS kupní)

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=68126

Usnesení RMP č. 1145/2012 (SoBS kupní)

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=67906

Usnesení ZMO Plzeň 10 ze dne 3. 12. 2018.

Usnesení RMP ze dne 13. 12. 2018.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 29. 11. 2018 nemá pan Patrik Polívka žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - stanovisko ORP + situace.

Příloha č. 2 - zápis z jednání 1. 10. 2018.

Příloha č. 3 - rozsah směny.

Příloha č. 4 - foto.

Příloha č. 5 - geometrický plán - pracovní.

Příloha č. 6 - snímky map pro směnu:

- modrá mapa se zákresem,
- letecký snímek.

Přílohy u předkladatele: LV, usnesení ZMO Plzeň 10, doporučení KNM 11. 12. 2018, usnesení RMP 13. 12. 2018, GP potvrzený KÚ.