

# Důvodová zpráva

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Výkup pozemků v k. ú. Lhota u Dobřan a pozemku v k. ú. Litice u Plzně, od 3 spoluvlastníků zaps. na listu vlastnictví (dále jen LV) č. 564 pro Lhota u Dobřan a na LV č. 1625 pro k. ú. Litice u Plzně (dále jen žadatelé), do majetku města Plzně.

Na získávaných pozemcích v k.ú. Lhota u Dobřan se nachází účelová komunikace ul. Na Blatech, na dalším z pozemků z nabídky bude výhledově plánovaná účelová komunikace pro obsluhu přilehlých pozemků a pozemek v k. ú. Litice u Plzně je dotčený trvalým zábořem připravované stavby „Polní cesta Měsíční stráž – Lhota“.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Odbor nabývání majetku MMP (dále jen MAJ MMP) obdržel požadavek Správy veřejného statku města Plzně (dále jen SVSMP) na získání pozemků nebo jejich částí v k. ú. Litice u Plzně a k. ú. Lhota u Dobřan potřebných pro realizaci plánované stavby „Polní cesta Měsíční stráž – Lhota“, kterou připravuje SVSMP.

Jedná se o obnovu komunikace, která je součástí sítě Sportovně – rekreačních tras podél vodních toků Greenways, úsek Radbuza. Na stavbu není vydané územní rozhodnutí (dále jen ÚR). Dle doloženého záborového elaborátu se konkrétně jedná o pozemky parc. č. 2297/2, 2297/6, 2297/8, 2000/1, vše v k. ú. Litice u Plzně a dále parc. č. 789/4, 830/5, 786/5, 2001/2, vše v k. ú. Litice u Plzně, které je nutné získat do majetku města Plzně.

Z oslovených vlastníků dotčených pozemků 1 právnická osoba (PO) a 3 spoluvlastníci (žadatelé) souhlasí s výkupem za cenu 800 Kč/m<sup>2</sup>, ČR – Státní pozemkový úřad (ČR-SPÚ) prodá za cenu ZP až po vydání ÚR na stavbu a 1 fyzická osoba (dále jen FO) nereaguje. Výkup předmětných pozemků (vyjma pozemku žadatelů) zasažených trvalým zábořem stavby (dále je TZ) bude řešen samostatným materiálem.

V této souvislosti požádali spoluvlastníci pozemku dotčeného trvalým zábořem stavby parc. č. 2001/2 o výměře 230 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, k. ú. Litice u Plzně, o rozšíření výkupu předmětného pozemku o další pozemky v k. ú. Lhota u Dobřan, které mají rovněž ve svém spoluvlastnictví.

Konkrétně se jedná o pozemky

- parc. č. 781/25 o výměře 263 m<sup>2</sup>, orná půda (na pozemku se nachází účelová komunikace ul. Na Blatech),

- parc.č. 781/51 o výměře 986 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň (na pozemku bude výhledově realizována účelová komunikace pro dopravní obsluhu přilehlých pozemků), dále pozemky

- parc. č. 781/105 o výměře 353 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň,

- parc. č. 781/106 o výměře 331 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň,

- parc. č. 781/107 o výměře 304 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň,

- parc. č. 781/108 o výměře 168 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, zeleň, vše v k. ú. Lhota u Dobřan.

Pozemky parc. č. 781/105 – 781/108, k. ú. Lhota u Dobřan jsou ÚP určeny pro zástavbu (plochy smíšené obytné). Dle Technického úřadu MMP (dále jen TÚ MMP) by předmětné pozemky mohly být využity pro směny za jiné pozemky potřebné pro realizaci záměrů města Plzně, jejich získání však není nutné.

Dne 8. 11. 2018 se dostavil na MAJ MMP zástupce spoluvlastníků, z důvodu stanovení nabídkové kupní ceny a rozsahu pozemků určených pro rozšířený výkup.

Spoluvlastníci nabízejí pozemek zasažený připravovanou stavbou „Měsíční stráž-Lhota“ parc. č. 2001/2, k. ú. Litice u Plzně a pozemky parc.č. 781/25 (účelová komunikace Na Blatech) a parc. č. 781/51 (na pozemku bude výhledově realizována účelová komunikace pro dopravní obsluhu přilehlých pozemků), oba k. ú. Lhota u Dobřan za cenu 800 Kč/m<sup>2</sup>. Pozemky parc.č.

781/105 – 781/108, vše v k.ú. Lhota u Dobřan však požadují vykoupit pouze za cenu 1 500 Kč/m<sup>2</sup>.

Celková kupní cena pozemků o celkové výměře 2 635 m<sup>2</sup> tedy činí po zaokrouhlení částku 2 917 200 Kč - viz tabulka ceny dle požadavku žadatelů.

Parc.č.	k.ú.	výměra	Druh pozemku	TZ	Cena celkem	Cena ø ze ZP za m <sup>2</sup> /Kč
2001/2	Litice u Plzně	230	ost. plocha, jiná plocha	186	184 000	800
781/51	Lhota u Dobřan	986	ost. plocha, zeleň		788 800	800
781/25	Lhota u Dobřan	263	orná půda		210 400	800
781/105	Lhota u Dobřan	353	ost. plocha, zeleň		529 500	1500
781/106	Lhota u Dobřan	331	ost. plocha, zeleň		496 500	1500
781/107	Lhota u Dobřan	304	ost. plocha, zeleň		456 000	1500
781/108	Lhota u Dobřan	168	ost. plocha, zeleň		252 000	1500
CELKEM		2 635			<b>2 917 200 Kč</b>	Celkem ø 1 107 Kč/m <sup>2</sup>

Územním plánem města Plzně (dále jen ÚP) je pozemek parc. č. 2001/2, k. ú. Litice u Plzně zařazen pro plochy s využitím rekreace, pozemky parc. č. 781/51 – 781/108, vše k. ú. Lhota u Dobřan jsou ÚP určeny pro zástavbu (plochy smíšené obytné).

Ocenění:

Na základě znaleckého posudku č. 1989/2018 ze dne 13. 9. 2018 vyhotoveného znalcem p. Vladislavem Titlem bylo ocenění pozemků pro stavbu provedeno dle jejich budoucího využití (komunikace s nezpevněným povrchem). Cena obvyklá byla stanovena konkrétně u části pozemku parc. č. 2001/2 určeného pro TZ o výměře cca 186 m<sup>2</sup>, k. ú. Litice u Plzně na částku 800 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 148 800 Kč a zbytková část o výměře 44 m<sup>2</sup> byla stanovena na částku 854,22 Kč/m<sup>2</sup>, tj. 37 585,68 Kč, tj. celkem po zaokrouhlení na částku 186 390 Kč.

Pozemek parc. č. 781/25 o výměře 263 m<sup>2</sup>, ost. plocha, ostatní komunikace, k.ú. Lhota u Dobřan byl oceněn na částku 210 400 Kč, tj. 800 Kč/m<sup>2</sup>.

Pozemky parc. č. 781/51 – 781/108, k. ú. Lhota u Dobřan byly oceněny na částku 1622,28 Kč/m<sup>2</sup> – viz níže uvedená tabulka ceny obvyklé stanovené dle ZP č. 1989/2018 ze dne 13. 9. 2018 u pozemků o celk. výměře 2449 m<sup>2</sup> (do celk. výměry započítán pouze TZ pro stavbu):

Parc.č.	k. ú.	výměra	Druh pozemku	TZ	Cena ø ze ZP m <sup>2</sup> /Kč zaokr. celkem	Cena za m <sup>2</sup> /Kč
2001/2	Litice u Plzně	230	ost. plocha, jiná plocha	186	148 800 (pouze TZ)	800
781/51	Lhota u Dobřan	986	ost. plocha, jiná zeleň		1 599 568	1622
781/25	Lhota u Dobřan	263	orná půda		210 400	800
781/105	Lhota u Dobřan	353	ost. plocha, zeleň		572 665	1622
781/106	Lhota u Dobřan	331	ost. plocha, zeleň		536 975	1622
781/107	Lhota u Dobřan	304	ost. plocha, zeleň		493 173	1622
781/108	Lhota u Dobřan	168	ost. plocha, zeleň		272 543	1622
CELKEM		2635 (bez TZ)			<b>3 834 124 Kč</b>	Celkem ø 1566 Kč/m <sup>2</sup>

Spoluvlastníci nesouhlasí s výkupem všech pozemků za navrhovanou smluvní kupní cenu 800 Kč/m<sup>2</sup>, ale tuto cenu akceptují pouze u pozemků parc. č. 781/25, 781/51, k. ú. Lhota u Dobřan a celého pozemku parc. č. 2001/2, k. ú. Litice u Plzně.

S ohledem k ocenění pozemků ZP jako ceny obvyklé zadané městem Plzní, lze žadateli požadovanou kupní cenu považovat za akceptovatelnou.

Při dodání pozemků od fyzické osoby se DPH neuplatňuje.

Souhrnné stanovisko Technického úřadu, Odboru rozvoje a plánování MMP, pod č.j. MMP/198971/18 ze dne 29. 11. 2018, je k výkupu mimo jiné pozemku parc. č. 2001/2, k. ú. Litice u Plzně nebo jeho části dotčeného stavbou nazvanou „Polní cesta Měsíční stráž – Lhota“ do majetku města Plzně, souhlasné. K rozšířenému výkupu o pozemky parc. č. 781/25, 781/51, 781/105, 781/106, 781/107, 781/108 v k. ú. Lhota u Dobřan bylo vydáno stanovisko TÚ pod č.j. MMP/176155/17 ze dne 14. 2. 2018, které je souhlasné. TÚ souhlasí rovněž se získáním pozemků parc. č. 781/105, 781/106, 781/107, 781/108 v k. ú. Lhota u Dobřan do majetku města Plzně, jejich získání však není nutné – viz příloha č. 1.

SVSMP souhlasí se získáním pozemků do své správy.

Vyjádření MO Plzeň 10 – Lhota ve formě přijatého usnesení ZMO Plzeň 10 – Lhota č. 17 ze dne 16. 4. 2018 je k výkupu pozemků parc. č. 781/25, 781/51, 781/105, 781/106, 781/107, 781/108, vše v k. ú. Lhota u Dobřan souhlasné – viz příloha č. 2. Vyjádření MO Plzeň 6 – Litice ve formě vyjádření starosty městského obvodu Plzeň 6 – Litice ze dne 19. 3. 2018 je k výkupu pozemku parc. č. 2001/2 v k. ú. Litice u Plzně, souhlasné – viz příloha č. 2.

Vzhledem k tomu, že dle stanoviska TÚ MMP není získání pozemků parc. č. 781/105, 781/106, 781/107, 781/108 v k. ú. Lhota u Dobřan do majetku města Plzně nutné a k požadavku spoluvlastníků na výkup těchto pozemků za odlišnou cenu, byl materiál předkládán na jednání KNM RMP variantě, a to ve variantě A – výkup pouze potřebných pozemků dle TÚ MMP za smluvní kupní cenu 800 Kč/m<sup>2</sup> a variantě B - výkup všech pozemků za kupní cenu dle požadavku žadatelů.

KNM RMP dne 11. 12. 2018 doporučila RMP souhlasit s variantou A), tj. výkup pouze potřebných pozemků parc. č. 2001/2, k. ú. Litice u Plzně, parc. č. 781/51 a parc. č. 781/25, oba k. ú. Lhota u Dobřan dle TÚ MMP za smluvní kupní cenu 800 Kč/m<sup>2</sup>.

RMP svým usnesením č. 40 ze dne 21. 1. 2019 souhlasí s danou majetkovou transakcí.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Rozhodnutí města Plzně o odkoupení nemovité věci – pozemků parc. č. 781/25, parc. č. 781/51, oba v k. ú. Lhota u Dobřan a pozemku parc. č. 2001/2, k. ú. Litice u Plzně, do majetku města Plzně.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

### **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí**

Celková kupní cena ve výši 1 183 200 Kč a poplatek za návrh na vklad bude uhrazen městem Plzní (kolek v hodnotě 1000 Kč).

Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, kupující. Město jako kupující je dle § 40 vyloučeno z povinnosti podat daňové přiznání.

### **7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků**

Viz návrh usnesení.

### **8. Dříve přijatá usnesení orgánů města**

- ZMO Plzeň 10 – Lhota č. 17 ze dne 16. 4. 2018

- vyjádření starosty městského obvodu Plzeň 6 – Litice ze dne 19. 3. 2018
- doporučení KNM RMP ze dne 11. 12. 2018
- usn. RMP č. 40 ze dne 21. 1. 2019

[https://usneseni.plzen.eu/bin\\_Soubor.php?id=94883](https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=94883)

## **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Ke dni 29. 11. 2018 nemají spoluvlastníci uvedení na LV č. 564 pro k. ú. Lhota u Dobřan a LV č. 1625 pro k. ú. Litice u Plzně evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

## **10. Přílohy**

Příloha č. 1 - stanoviska TÚ MMP.

Příloha č. 2 - ZMO Plzeň 10 – Lhota č. 17 ze dne 16. 4. 2018, vyjádření starosty MO Plzeň 6 – Litice ze dne 19. 3. 2018.

Příloha č. 3 - snímky KM - modrá mapa se zákresem, letecký snímek.