### Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Změna předkupního práva města Plzně k pozemkům v k. ú. Litice u Plzně ve vlastnictví Wittmann Alfa s.r.o. (dále WA).

1. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Město Plzeň uzavřelo v r. 2013 s WA na základě usn. ZMP č. 19 ze dne 24. 1. 2013 směnnou smlouvu a smlouvu o zřízení věcného břemene a smlouvu o zřízení předkupního práva č. 2012/005038 (dále SS+VB+PP č. 2012/005038) v souvislosti se stavbou „Panorama Litice“.

WA tehdy deklarovala, že jejím zájmem je danou lokalitu stavebně rozvíjet a provádět stavby vlastním nákladem, nikoliv s pozemky v dané lokalitě spekulovat.

Za tímto účelem bylo sjednáno mezi městem Plzní a WA předkupní právo věcné k nezastavěným pozemkům pro město Plzeň, a to parc. č. 594/8, 568/33, 568/72, 568/66, 710/4, 710/15, 568/85, 568/88, 568/82, 710/18, 710/17, vše k. ú. Litice u Plzně. Nezastavěným pozemkem se pro tyto účely rozuměl takový pozemek, na kterém se nenachází stavba objektu, která by byla zapsána v katastru nemovitostí alespoň ve stadiu rozestavěné stavby. Předkupní právo je sjednáno na dobu neurčitou a obsahem předkupního práva je povinnost společnosti WA nabídnout předmětné pozemky v k. ú. Litice u Plzně pro případ jakéhokoli zcizení, tj. zejména koupí, darem směnou, apod.
ke koupi městu Plzni za cenu 810 Kč/m2, tj. za cenu, za kterou byly v r. 2013 pozemky směněny.

V souladu s právní legislativou platnou v době uzavření SS+VB+PP č. 2012/005038 bylo v této smlouvě ujednáno, že předkupní právo k pozemku zanikne zápisem na tomto pozemku rozestavěné stavby do katastru nemovitostí nebo vydáním kolaudačního souhlasu na stavbu rodinného (RD) či bytového domu (BD) postaveného na tomto pozemku, a to podle toho, která z uvedených skutečností nastane dříve.

V souladu s novou právní legislativou platnou od 1. 1. 2014 však katastrální úřad již nezapisuje rozestavěnou stavbu, protože ta se v souladu s novou koncepcí stává součástí pozemku (případně práva stavby) a není již samostatnou věcí.

V r. 2016 WA žádala město o nevyužití předkupního práva na dva pozemky v této lokalitě, na které měla s jednou fyzickou osobou uzavřenu smlouvu o budoucí smlouvě kupní na prodej pozemků za účelem výstavby rodinného domu s podmínkou, že konečná smlouva bude uzavřena, jakmile statutární město Plzeň vydá souhlas s nevyužitím svého předkupního práva. Přičemž předkupní právo jako právo věcné ve prospěch města Plzně by dále vázlo na předmětných pozemcích. Stavebníkem rodinného domu nebyla v tomto případě WA.

Vzhledem k tomu, že pozemky zatížené předkupním právem ve prospěch města Plzně jsou určené pro výstavbu RD a BD v rámci stavby „Panorama Litice“, bylo zřejmé, že by se tato situace, tj. požadavek WA o nevyužití předkupního práva, opětovně opakovala.

ZMP proto přijalo v r. 2016 usnesení č. 683, kterým schválilo nevyužití předkupního práva města na všechny pozemky v této lokalitě (Panorama Litice) s tím, že omezení vlastnického práva ve formě předkupního práva ve prospěch města Plzně bude dále váznout na těchto povinných pozemcích, tzn., že pokud WA prodá povinný pozemek jinému subjektu, přejde s prodejem pozemku i předkupní právo ve prospěch města Plzně, tzn., že pokud by další nový vlastník zatíženého pozemku předkupním právem chtěl tento pozemek zcizit, musel by ho nabídnout k odkupu městu Plzni za kupní cenu 810 Kč/m2.

V 07/2018 se na MAJ obrátili manželé, kteří s WA jednají o koupi pozemků pro stavbu RD v této lokalitě. Jedná se o pozemky parc. č. 710/4, 2252/7 a 568/94, vše k. ú. Litice
u Plzně, přičemž pozemek parc. č. 710/4 je právě dotčený předmětným předkupním právem ve prospěch města Plzně. Na základě přijatého usnesení ZMP č. 683/2016 sice město Plzeň nevyužije k tomuto pozemku předkupní právo, to ale zůstane zachováno pro případ, že by jej chtěl zcizit nový nabyvatel pozemku. Nový budoucí nabyvatel neboli současní zájemci o koupi m. j. pozemku parc. č. 710/4 chtějí na tomto pozemku postavit RD a zatížení předmětného pozemku předkupním právem je zásadní překážkou v celém záměru, neboť úvěrující banka podmiňuje čerpání částky na výstavbu RD čistým listem vlastnictví všech pozemků (protože kdyby noví vlastníci nespláceli úvěr, nemohla by banka pozemek prodat na úhradu svých pohledávek, protože by si jej mohlo město koupit za 810 Kč/m2, což by nepokrylo její ztrátu). Proto se zájemci o koupi pozemku parc. č. 710/4 v k. ú. Litice u Plzně obrátili na MAJ s žádostí o projednání zrušení předkupního práva města Plzně na tomto pozemku.

Dle sdělení zástupce WA je dle územního rozhodnutí pozemek parc. č. 710/4, k. ú. Litice u Plzně, určen k výstavbě samostatného RD, o stavební povolení nebylo dosud požádáno, neboť projekt předpokládal, že individuální RD na pozemcích v této lokalitě se doprojektují dle každého nového vlastníka. Předkupní právo v této části se týká ještě sousedních parcel a to parc. č. 710/27, kde to kupec vyřešil zástavou jiné nemovitosti,
a parc. č. 710/28 o výměře 17 m2. Původní myšlenka WA byla, že na těchto pozemcích dle projektu kupujícího vystaví hrubou stavbu, následně požádá město o zrušení předkupního práva, pozemek s rozestavěnou stavbou prodá kupujícímu a ten si RD dostaví. Jak je již ale psáno výše - s novou právní legislativou platnou od 1. 1. 2014 katastrální úřad již nezapisuje rozestavěnou stavbu. A další komplikací je přístup bank, kdy banky nechtějí na pozemky s předkupním právem poskytovat hypotéky.

V souvislosti s řešením nastalé situace, byla v  09/2018 sjednána na MAJ schůzka za přítomnosti zástupců WA, PRÁV, MAJ, ORP a SVSMP, na které zástupce WA nabídl městu Plzni provést změnu předkupního práva, kdy na pozemcích parc. č. 710/4
o výměře 784 m2 a parc. č. 710/28 o výměře 17 m2 by bylo předkupní právo zrušeno
a nově by bylo zřízeno na sousedním pozemku parc. č. 568/1 o výměře 1258 m2. Dále zástupce WA sdělil, že jiných pozemků v této lokalitě se tento problém netýká a pro usnadnění jejich zástavby vidí tuto možnost změny předkupního práva jako nejlepší řešení. Přítomní s tímto řešením souhlasili.

ORP ve svém stanovisku č. j. MMP/189754/18 ze dne 23. 10. 2018 souhlasí se zrušením předkupního práva váznoucího na pozemku parc. č. 710/4, k. ú. Litice u Plzně, za podmínky zřízení překupního práva ve prospěch města Plzně na jiném nezastavěném pozemku v lokalitě Panorama Litice ve vlastnictví WA (příloha č. 1).

Předmětné pozemky jsou dle územního plánu zařazeny v plochách pro bydlení čisté.

KNM 11. 12. 2018 doporučila RMP souhlasit se změnou předkupního práva.

Vzhledem k tomu, že po jednání KNM byl v prosinci r. 2018 společností WA prodán pozemek parc. č. 710/28, k. ú. Litice u Plzně, třetí osobě, bude se zrušení předkupního práva týkat jen pozemku parc. č. 710/4, k. ú. Litice u Plzně.

RMP 18. 2. 2019 přijala usnesení č. 136, kterým souhlasí se změnou předkupního práva.

1. Předpokládaný cílový stav

Změna předkupního práva města Plzně, kdy bude (za účelem výstavby RD fyzickými osobami) zrušeno předkupní právo ve prospěch města Plzně na pozemku parc. č. 710/4, k. ú. Litice u Plzně, a nově bude zřízeno předkupní právo na pozemku parc. č. 568/1
v k. ú. Litice u Plzně.

1. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

1. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

1. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Nejsou.

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

Usnesení ZMP č. 19/2013

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=69712>

Usnesení ZMP č. 683/2016

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=86326>

Usnesení RMP č. 136/2019

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=95202>

1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 22. 2. 2019 nemá společnost Wittmann Alfa s.r.o. evidovány žádné pohledávky
po splatnosti vůči městu Plzni.

1. Přílohy

 Příloha č. 1 - stanovisko ORP.

 Příloha č. 2 - snímky map:

 - modrá mapa se zákresem,

 - letecký snímek.

Přílohy u předkladatele: LV, výpis z OR.