

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Záměr prodeje dosud geometricky neoddělených částí pozemků p. č. 5259/1 a p. č. 5283/1 oba v k. ú. Plzeň za účelem výstavby Bytového domu – Truhlářská společnosti Office centre Plzeň s.r.o.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Společnost Office centre Plzeň s.r.o., IČO 29100691, sídlem Truhlářská 2463/16, 301 00 Plzeň, požádala dne 8. 1. 2019 o nájem části pozemku p. č. 5259/1, k. ú. Plzeň o výměře 20 m² z celkové výměry 2 944 m², ostatní plocha, jiná plocha a části pozemku p. č. 5283/1, k. ú. Plzeň o výměře 130 m² z celkové výměry 11 222 m², ostatní plocha, zeleň, za účelem výstavby bytového domu Truhlářská (dále jen Stavba). Stavba bude zejména umístěna na pozemku p. č. 544/1 v k. ú. Plzeň, jehož součástí je objekt č. p. 2463 Východní Předměstí - Truhlářská ulice 2463/16 a je vlastnictvím žadatele. Bytový dům bude napojen novým vjezdem z Truhlářské ulice a parkovací stání budou řešena pod objektem ve dvou patrových podzemních garážích.

Žadatel dne 2. 4. 2019 upřesnil termíny výstavby následovně:

- podání žádosti o vydání stavebního povolení na Stavbu do 31. 10. 2019
- vydání stavebního povolení na Stavbu do 31. 3. 2020
- dokončení Stavby a podání žádosti o vydání kolaudačního souhlasu do 31. 5. 2021.

Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní, ve Vyjádření k záměru: Bytový dům – Truhlářská na pozemcích p. č. 544/1, 5259/1, 5283/1, 5286 v k. ú. Plzeň, ze dne 18. 4. 2018 sděluje, že území dotčené záměrem se nachází dle Územního plánu Plzeň v zastavěném území v ploše s rozdílným způsobem využití „Plochy smíšené obytné“. V těchto plochách je možno umisťovat stavby pro bydlení a dále stavby a zařízení dopravní a technické infrastruktury. Dotčené území je součástí lokality 3_34 Rychtářka. Pozemky jsou součástí území, na které je zpracována územní studie: „Plzeň – lokalita Rychtářka“ z listopadu 2012. Dle této studie je možno v bloku B2, ve kterém se pozemky nacházejí, umístit stavby pro administrativu, služby, drobný obchod, parking, bydlení. Výška stavby může být 12 m (3.NP+P nebo s ustupujícím 4.NP). 1. NP je přednostně určeno pro parkování a komerční prostory. Záměr řeší umístění bytového domu se dvěma podzemními podlažími a čtyřmi nadzemními podlažími. Výška stavby je navržena 12,6 m. Zastřešení bude tvořit plochá střecha. Z hlediska územního plánu Plzeň je záměr možný. Vzhledem k tomu, že záměr nedodrží některé regulační prvky dané výše uvedenou studií, bylo ze strany žadatele dne 16. 4. 2018 doloženo zdůvodnění odchylek, např. přesahující výšku stavby o cca 0,6 m. S odchylkami a zdůvodněním odchýlného řešení stavební úřad souhlasí. Platnost tohoto vyjádření je do účinnosti změn Územního plánu Plzeň.

Dále uvádíme, že se jedná o pasivní zónu záplavového území.

Výstavba bytového domu je plánována i na části (20 m²) pozemku p. č. 5259/1, k. ú. Plzeň. Tato část pozemku je předmětem nájemní smlouvy č. 2013/000848/NS uzavřené dne 29. 3. 2013 se společností AUTOKONEX, s.r.o., která si touto nájemní smlouvou pronajímá část (263 m²) předmětného pozemku, a to za účelem provozování dočasného účelového parkoviště pro zákazníky

společnosti AUTOKONEX, s.r.o. Nájemní smlouva byla uzavřena na základě usnesení RMO Plzeň 3 č. 27 ze dne 5. 2. 2013 na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou a výší nájemného 100 Kč/m²/rok + inflační navýšení + DPH.

/pozn.: Nájemné na rok 2019 při pronajaté výměře 263 m² a inflačním navýšení činí 28 301 Kč + DPH. /

Z důvodu realizace uvedené výstavby je tedy nutné uzavřít se společností AUTOKONEX, s.r.o. dodatek k nájemní smlouvě, ve smyslu ponížení předmětu nájmu o výměru potřebnou k budoucí výstavbě, tj. o 20 m².

Společnost AUTOKONEX, vyjádřením ze dne 4. 2. 2019, souhlasí s ponížením předmětu nájmu.

ÚMO Plzeň 3 usnesením RMO Plzeň 3 č. 148 ze dne 20. 3. 2019 schválila změnu nájemní smlouvy č. 2013/000848/NS uzavřené dne 29. 3. 2013 se společností AUTOKONEX, s.r.o., se sídlem Truhlářská 16, 301 00 Plzeň, IČO 26319331, ve smyslu zúžení předmětu nájmu z původní výměry 263 m² na 243 m².

Společnost Office centre Plzeň s.r.o. požádala o prodej částí pozemků p. č. 5283/1, p. č. 5259/1 a zřízení služebnosti na část pozemku p. č. 5259/1, vše v k. ú. Plzeň, dne 4. 5. 2018.

TÚ MMP stanoviskem č. j. MMP/117840/18 ze dne 25. 7. 2018 souhlasí s nájmem částí požadovaných pozemků v k. ú. Plzeň a se záměrem prodeje částí pozemků v k. ú. Plzeň, žadateli za podmínek stanovených tímto stanoviskem (viz příloha č. 1).

Rada městského obvodu Plzeň 3 usnesením č. 338 ze dne 17. 9. 2018 souhlasí s prodejem části pozemku p. č. 5259/1 o výměře 20 m² a části pozemku p. č. 5283/1 o výměře 130 m², oba v k. ú. Plzeň (viz příloha č. 8).

Ocenění:

Dle znaleckého posudku soudního znalce pana Ing. Nováčka činí odhad obvyklé ceny pozemku p. č. 5259/1 a p. č. 5283/1, oba v k. ú. Plzeň: 8 000 Kč/m², tj. (při výměře cca 150 m²) celkem cca 1 200 000 Kč.

Otázka DPH bude řešena při prodeji.

KNMRMP dne 11. 4. 2019, která doporučila RMP - viz příloha u předkladatele materiálu.

RMP usnesením č. 431 ze dne 29. 4. 2019 doporučila ZMP - viz příloha č. 5.

3. Předpokládaný cílový stav

Uzavření nájemní smlouvy se společností Office centre Plzeň s.r.o. a schválení záměru prodeje částí pozemků p. č. 5259/1 a p. č. 5283/1, k. ú. Plzeň za účelem výstavby stavby „Bytový dům - Truhlářská“ společnosti Office centre Plzeň s.r.o.

4. Navrhované varianty řešení

Varianty nejsou.

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

Usnesení RMO Plzeň 3 č. 338 ze dne 17. 9. 2018

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=93762

Usnesení RMO Plzeň 3 č. 148 ze dne 20. 3. 2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=95560

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

U žadatele nejsou ke dni odevzdání materiálu evidovány závazky po splatnosti vůči městu.

10. Přílohy

č.1 – stanovisko TÚ MMP

č. 2 – FOTO

č. 3 – majetek města Plzně

č. 4 – letecký snímek

č. 5 – usnesení RMP ze dne 29. 4. 2019

Přílohy k dispozici u předkladatele: žádost, LV, ZP, doporučení KNMRMP ze dne 11. 4. 2019