**Důvodová zpráva**

1. Název problému a jeho charakteristika

Odkoupení spoluvlastnických podílů ve výši 9/10 na pozemcích parc. č. 11695/3, 11695/5 a 12102/72, vše v k. ú. Plzeň, od sedmi fyzických osob.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

MAJ MMP zrealizoval v roce 2016 a 2017 výkup pozemků parc. č. 11695/1, parc. č. 12102/79 a parc. č 11645/6, všev k. ú. Plzeň v území pod fakultní nemocnicí, potřebných pro rekonstrukci roudenského sběrače. Kupní cena činila 800 Kč/m2.

Následně MAJ MMP obdržel nabídku na odkup spoluvlastnických podílů ve výši 2/10 na dalších pozemcích v této lokalitě od 2 spoluvlastníků žijících mimo republiku. Jde o pozemky, které navazují na již vykoupené pozemky, a to vše v k. ú. Plzeň:

parc. č. 11695/3 - ostatní plocha, manipulační plocha, 1120 m2

parc. č. 11695/5 - ostatní plocha, manipulační plocha, 598 m2

parc. č. 12102/72 - ostatní plocha, zeleň, 497 m2.

Za prodej požadovali cenu shodnou s předchozím výkupem, tedy 800 Kč/m2.

Předmětné pozemky jsou dále ještě ve spoluvlastnictví dalších 5 FO, které na nich dohromady vlastní podíl 7/10 a dále je tu spoluvlastnický podíl ve výši 1/10 je ve vlastnictví ČR s právem hospodaření Fakultní nemocnice Plzeň.

Stanovisko ORP MMP k získání všech spoluvlastnických podílů je kladné (viz příloha č. 1).

Dle Územního plánu Plzeň se jedná u pozemků parc. č. 11695/3 a 11695/5 oba v k. ú. Plzeň o plochu smíšenou obytnou – lokalitu 1\_12 Pod Všemi svatými, která je součástí veřejného prostranství s převahou parkových ploch a zároveň součástí VKP 8402 Prameny v Pramenní ulici. Pozemky navazují na další pozemky ve vlastnictví města. U pozemku parc. č. 12102/72 v k. ú. Plzeň jde o plochu občanského vybavení – lokalitu 1\_6 Fakultní nemocnice.

Na pozemku parc. č. 11695/3 v k. ú. Plzeň se nachází od roku 1975 kanalizační sběrač 1500/1150 mm včetně ochranného pásma v majetku VODÁRNY PLZEŇ a.s. (viz příloha 3/1). Vodovodní přípojka umístěná na tomto pozemku je v majetku vlastníka připojované nemovitosti.

Dále se v zájmovém území nachází vedení VN a metalický kabel (viz příloha 3/2), mohou se zde nacházet další zařízení, která nejsou známa.

Na území je zpracovaná a do Evidence územně plánovací činnosti při MMR vložená územní studie „[Plzeň – Lochotín, lokalita pod fakultní nemocnicí](https://podkladystav.plzen.eu/index.php?dir=Uzemni_studie_UP_Plzen%2F%DAMO+Plze%F2+1%2FPlze%F2+-+Lochot%EDn%2C+lokalita+pod+fakultn%ED+nemocnic%ED%2F)“ (viz příloha č. 2), kde se severní část pozemku parc. č. 11695/3 a západní cíp pozemku parc. č. 12102/72 k. ú. Plzeň nachází v ploše budoucí komunikace včetně vodohospodářské infrastruktury. Pozemky dále sousedí s pozemky dotčenými stavbou Roudenského kanalizačního sběrače.

V současné době však nejsou pozemky dotčeny žádnou aktuálně připravovanou stavbou města, ani VODÁRNY PLZEŇ a.s.

MAJ MMP následně oslovil i ostatní spoluvlastníky se žádostí o prodej jejich podílů.

Podíl FN Plzeň v současné době neřešíme, do budoucna bylo uvažováno, že by se mohla uskutečnit směna nebo reálné rozdělení pozemků. Dle zjištěné informace od zástupce FN Plzeň, nemá tato v současné době zájem využít své zákonné předkupní právo.

Vzhledem ke skutečnosti, že předešlý výkup od ČR – FN Plzeň proběhl dle zákona 219/2000Sb. o majetku ČR za administrativní ceny a i při jednáních s FN o převodu dalších pozemků bude nezbytné jednat o těchto cenách, bylo zadáno ocenění jak cenou administrativní (AC), tak i cenou obvyklou (OC), neboť ČR prodává nemovité věci za vyšší ze stanovených cen.

Ceny stanovené znaleckým posudkem vypracovaným panem Vladislavem Titlem, který oceňoval pozemky i pro předcházející výkup:

Administrativní cena:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Parc. č.**  |  **m2** | **charakter dle KN** | **zatřídění pozemku dle zákona o oceňování** | **cena za Kč/m2** | **trvalé porosty** | **cena za výměru Kč** | **cena** **celkem Kč** |
| 11695/3  | 1120 | ostatní plocha, manipul.plocha | stavební pozemek, ostatní plocha, ostatní komunikace | 1 479,72 | 67 267,20  | 1 657 286,40  |  1 724 553,60  |
| 11695/5  | 598 | ostatní plocha manipul. plocha | stavební pozemek, ostatní plocha, ostatní komunikace | 1 479,72 | 63 450,20  | 884 872,56  |  948 322,80  |
| 12102/72  | 497 | ostatní plocha, zeleň | část 382 m2 - dle územního rozhodnutí pro FN, stavební pozemek – nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí | 2 720,61 | 25 47,50  | 1 039 273,02  |  1 064 743,50  |
|  |  |  | část 115 m2 dle územního plánu, jiné pozemky zahrnuté do územního plánu k zastavění | 934,56 |  | 107 474,40  |  107 474,40  |
| **Celkem za vše:** |  |  |  |  |  3 845 094,30  |
|  |  |  |  |  | **zaokrouhleno** |  **3 845 090**  |
|  |  |  | cena podílu 1/10 - 384 509 Kč  |  |  |  |
|  |  |  | cena podílu 9/10 - 3 460 581 Kč  |  |  |  |

Výsledná AC pozemků činí celkem 3 845 090 Kč, cena podílu 9/10 činí 3 460 581 Kč.

OC činí celkem 3 845 090 Kč, tj. v průměru 1 736 Kč/m2.

Do doby vydání nové oceňovací vyhlášky jsou výše uvedené ceny platné i v letošním roce. Nová oceňovací vyhláška by měla platit od července 2019.

Všem spoluvlastníkům byla z naší strany nabídnuta u pozemku parc. č. 12102/72 v k. ú. Plzeň kupní cena obvyklá dle znaleckého posudku, tj. 1 054 996 Kč za podíl 9/10. U pozemků parc. č. 11695/3 a 11695/5, oba v k. ú. Plzeň, byla nabídnuta smluvní cena 650 Kč/m2, což je maximální cena, za kterou město vykupuje pozemky určené pro parky a veřejné zelené plochy, celkem tedy 1 005 030 Kč za podíl 9/10 na obou pozemcích.

Takto stanovená smluvní kupní cena by za podíl 9/10 na všech třech pozemcích činila celkem 2 060 026 Kč, tj. v průměru 1 033 Kč/m2.

S naší nabídkovou cenou 5 spoluvlastníků nesouhlasilo a požadovali kupní cenu stanovit ve smluvní výši 2 700 Kč/m2 u všech pozemků, což by za podíl 9/10 na všech 3 pozemcích činilo celkem 5 382 450 Kč.

5 spoluvlastníků výši navrhované ceny zdůvodňuje následovně:

„Stanovisko k prodejní ceně se opírá zejména o skutečnost, že celá lokalita a pozemky mého rodu (jsoucí i minulé, včetně studen) byly v minulosti využívány jako zdroje pitné vody. V současnosti tvoří významný krajinný prvek s dochovaným volným prameništěm. Byť dnes zde pramenící voda s přítomností koliformních bakterií již nesplňuje parametry pro pitnou vodu. Jedná se však o zdroj vody, jehož existence přímo ovlivňuje přiléhající biotop a částečně dochovaný původní krajinný charakter. Je tedy nasnadě, že i přes existenci územního plánu a tím i určitý způsob ochrany existujícího charakteru pozemků, Vámi nabízená hodnota pozemku za smluvní cenu 650 Kč/m2 dostatečně nezajišťuje jeho trvalou ochranu a nezastavitelnost. Proto a právě s ohledem na environmentální význam místa v industriální městské krajině města Plzně považuji zvýšení ceny na shora uvedenou jednotnou cenu (2 700 Kč/m2) za jediný legitimní způsob ochrany a začlenění do rozvojových plánů města.“

2 spoluvlastníci žijící mimo republiku, od nichž přišla prvotní žádost, následně svůj finanční požadavek na výši kupní ceny upravili a požadovali rovněž kupní cenu stanovit ve smluvní výši 2 700 Kč/m2 u všech pozemků.

RMO Plzeň 1 souhlasí s výkupem spoluvlastnických podílů na výše uvedených pozemcích (viz příloha č. 4).

V případě realizace výkupu se prodávající zavazují splnit povinnost vyplývající z předkupního práva, tj. nabídnout zbývajícímu spoluvlastníkovi předmět prodeje ke koupi.

Na jednání KNM dne 7. 3. 2019 byly předloženy 3 varianty - odkoupení podílů ve výši 9/10 na výše uvedených pozemcích za cenu navrhovanou MAJ (viz návrh usnesení), za cenu požadovanou spoluvlastníky (2 700 Kč/m2) a nesouhlas s odkoupením. KNM doporučila souhlasit s odkoupením za cenu navrhovanou MAJ, tj. v průměru 1 033 Kč/m2 s tím, že pokud spoluvlastníci s touto cenou nebudou souhlasit, bude jednání o výkupu ukončeno.

Spoluvlastníci byli s doporučením KNM seznámeni a následně všichni shodně sdělili, že souhlasí s cenou doporučenou KNM.

RMP na svém jednání dne 29. 4. 2019 odsouhlasila uzavření kupní smlouvy dle návrhu usnesení.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnout o výkupu podílů na výše uvedených pozemcích.

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Kupní cena bude činit celkem 2 060 026 Kč. Zdrojem finančního krytí bude rozpočet MAJ MMP. Dále náklady spojené s vyhotovením znaleckého posudku a vkladem do KN. Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí, kupující.  Město Plzeň jako kupující je dle §  6 odst.
1 písm. c) osvobozeno od daně z nabytí nemovitých věcí a zároveň je dle § 40 vyloučeno z povinnosti podat daňové přiznání.

7. 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 RMO Plzeň 1 č. 268/2018.

Usnesení RMP č. 418/2019.

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=96137>

1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 3. 1. 2019 nemají spoluvlastníci pozemků evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – stanovisko ORP MMP,

příloha č. 2 – územní studie,

příloha č. 3 – zákres sítí,

příloha č. 4 – usnesení RMO Plzeň 1,

příloha č. 5 – fotodokumentace,

příloha č. 6 – mapy – modrá mapa, letecký snímek.