

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Rozhodnutí o prodeji pozemku parc. č. 8399/3, k. ú. Plzeň.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Na městském pozemku parc. č. 8399/3, k. ú. Plzeň, stojí stavba Jižní Předměstí č.p. 2716 ve vlastnictví paní Ivušky Koníčkové, která požádala o koupi pozemku za účelem sjednocení vlastnictví. K nemovitým věcem se vzhledem k rozdílnému vlastnictví váže vzájemné předkupní právo.

V minulosti užívala žadatelka pozemek na základě dvou nájemních smluv:

- nájemní smlouvy č. 1963/346/51/94/poz ze dne 1. 10. 1994 ve znění dodatku č. 1 až č. 2, jejímž předmětem byl nájem části pozemku p. č. 8399/3 o výměře 129 m² z celkové výměry 388 m², k. ú. Plzeň. Smlouva byla uzavřena na dobu určitou, a to za účelem podnikání – k dostavbě a provozu objektu ve vlastnictví nájemce, ve kterém je velkoobchod dárkového zboží v Boettingerově ulici č. 18, nájemné bylo stanoveno ve výši 30 Kč/m²/rok, tj. 3 870 Kč/rok. Nájemné v roce 2018 s přihlédnutím k inflačnímu navýšení činilo 4 284 Kč, tj. 33,209 Kč/m²/rok. Nájemní smlouva skončila uplynutím sjednané doby nájmu k 30. 9. 2018.
- nájemní smlouvy č. 3011003147/51/05/3 ze dne 14. 3. 2005 ve znění dodatku č. 1 až č. 2. Předmětem této nájemní smlouvy byl nájem části pozemku p. č. 8399/3 o výměře 259 m² a nájem pozemku p. č. 8399/7 o výměře 19 m², k. ú. Plzeň. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou s šestiměsíční výpovědní dobou, s výší nájemného 30 Kč/m²/rok, tj. 8 340 Kč/rok. Nájemné v roce 2018 s přihlédnutím k inflačnímu navýšení činilo 10 824 Kč, tj. 38,935 Kč/m²/rok. Opravou zápisů budov na více parcelách stejného vlastníka v katastru nemovitostí došlo ke sloučení pozemku p. č. 8399/7 o výměře 19 m², k. ú. Plzeň, k pozemku p. č. 8399/3, k. ú. Plzeň. V důsledku sloučení pozemků došlo ke změně celkové výměry pozemku p. č. 8399/3, k. ú. Plzeň, tj. z 388 m² na 407 m². Nájemní smlouva č. 3011003147/51/05/3 byla ukončena výpovědí pronajímatele, a to ke dni 30. 9. 2018.

S ohledem na neaktuálnost výše uvedených nájemních smluv a vzhledem k tomu, že v minulosti žadatelka odmítla koupit pozemek pod stavbou ve svém vlastnictví, přijala RMO Plzeň 3 dne 12. 2. 2018 usnesení č. 42, kterým schválila uzavření nájemní smlouvy za aktuálních podmínek. Návrh nájemní smlouvy připravené s účinností od 1. 10. 2018 žadatelka neakceptovala, kdy zejména nesouhlasila s novou výší nájemného (39 Kč/m²/měsíc bez DPH, tj. 190 476 Kč/rok bez DPH - navýšení o 179 652 Kč) a v této záležitosti si na své náklady nechala zpracovat znalecký posudek. Znalecký posudek byl rovněž zadán Úřadem městského obvodu Plzeň 3, kdy úkolem znalce bylo stanovit nájemné v místě a čase obvyklé pro daný účel nájmu/užívání pozemku. Po seznámení se závěry obou znaleckých posudků přijala RMO Plzeň 3 dne 22. 5. 2019 usnesení č. 268, kterým potvrdila platnost usnesení č. 42 ze dne 12. 2. 2018. Usnesením RMO Plzeň 3 č. 269 ze dne 22. 5. 2019 pak byl schválen nárok města Plzně na vydání bezdůvodného obohacení ve výši

39 Kč/m²/měsíc za užívání pozemku p. č. 8399/3 o výměře 407 m², k. ú. Plzeň, bez právního důvodu, a to za dobu od 1. 10. 2018 (ode dne ukončení nájemních smluv) až do narovnání majetkoprávních vztahů.

Vzhledem k tomu, že nová nájemní smlouva k pozemku p. č. 8399/3, k. ú. Plzeň, o výměře 407 m², nebyla dosud uzavřena, byla žadatelka dne 17. 6. 2019 vyzvána k úhradě bezdůvodného obohacení za užívání pozemku p. č. 8399/3, k. ú. Plzeň, bez právního důvodu, a to za období od 1. 10. 2018 do 31. 5. 2019.

Bezdůvodné obohacení za uvedené období ve výši 126 984 Kč je již uhrazeno. Zbývající bezdůvodné obohacení bude dopočteno ke dni schválení prodeje pozemku p. č. 8399/3 o výměře 407 m², k. ú. Plzeň, v Zastupitelstvu města Plzně, a dále bude dopočteno za období od podpisu kupní smlouvy do doby právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Správcem pozemku je Správa veřejného statku města Plzně.

Pozemek se nachází v městské části Bory, ve vnitrobloku mezi ulicemi Klatovská, Suková a Boettingerova. Dostupnost z hlavních komunikací zvláště pro větší vozidla je složitější.

Dle Územního plánu se jedná o plochu smíšenou obytnou, lokalita 3_6 Bory.

TÚ MMP stanoviskem ze dne 30. 8. 2018 souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 8399/3, k. ú. Plzeň – viz příloha č. 1.

RMO Plzeň 3 usnesením č. 246 ze dne 11. 6. 2018 souhlasí s prodejem pozemku parc. č. 8399/3, k. ú. Plzeň, paní Ivušce Koníčkové – viz bod 8. této zprávy.

Cena nemovité věci v místě a čase obvyklá dle znaleckého posudku pana Ing. Ivana Čipery ze dne 11. 10. 2018 činí 1 302 000 Kč, tj. 3 199 Kč/m². Tato cena je platná i pro rok 2019.

Prodej pozemku bude osvobozen od DPH ve smyslu § 56 zákona č. 235/2004 Sb., ve znění pozdějších předpisů.

KNM RMP dne 8. 8. 2019 doporučila souhlasit s přímým prodejem pozemku žadatele. RMP dne 20. 8. 2019 přijala usnesení, kterým souhlasila s prodejem – viz bod 8.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemku parc.č. 8399/3, k.ú. Plzeň.

4. Navrhované varianty řešení

Nejsou navrhovány.

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

RMO Plzeň 3 usnesení č. 42 ze dne 12. 2. 2018

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=90906

RMO Plzeň 3 usnesení č. 246 ze dne 11. 6. 2018.

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=92468

RMO Plzeň 3 usnesení č. 268 ze dne 22. 5. 2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=96358

RMO Plzeň 3 usnesením č. 269 ze dne 22. 5. 2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=96621

RMP č. 883 ze dne 20. 8. 2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=97256

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Nejsou.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – stanovisko TÚ

Příloha č. 2 – foto

Příloha č. 3 – katastrální mapa

Příloha č. 4 – letecký snímek

Přílohy k dispozici u předkladatele: znalecký posudek

Kopie z internetu