

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemku p. č. 2688/113 v k. ú. Plzeň spol. Plzeňské byty s.r.o. a zřízení služebností.

1. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Obchodní společnost Plzeňské byty s.r.o. žádá, v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní č. 2008/002458 ze dne 29. 7. 2008, ve znění dodatků č. 1 až 5, o prodej pozemku p. č. 2688/113, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 1 359 m², v k. ú. Plzeň, na kterém se nachází stavba zapsaná na LV č. 43143: Lobzy, č. p. 1217, bytový dům.

Pozemek p. č. 2688/113 v k. ú. Plzeň se nachází v působnosti MO Plzeň 2 – Slovany, při nároží ulic Koterovská - Blatenská (v bezprostřední blízkosti ÚMO Plzeň 2 – Slovany) a dle Územního plánu Plzeň je součástí ploch určených pro bydlení městského typu.

Pozemek p. č. 2688/113 je zapsán na LV č. 1 pro k. ú. Plzeň, obec Plzeň, na základě geometrického plánu pro vyznačení obvodu budovy a prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek, podle občanského zákona, ze dne 23. 7. 2018 (pozemek vznikl rozdělením pozemku p. č. 2688/47 v k. ú. Plzeň). Stavba bytového domu je rozdělena na 63 bytových jednotek a 2 garáže.

Pro informaci uvádíme, že společnost prodej bytových jednotek již zahájila, přičemž k 9. 7. 2019 podala na Katastrální úřad pro Plzeňský kraj, Katastrální pracoviště Plzeň – město, návrh na vklad vlastnického práva k 9 bytovým jednotkám. Dle výkladového stanoviska č. 19 Expertní skupiny Komise pro aplikaci nové civilní legislativy při Ministerstvu spravedlnosti ze dne 3. 3. 2014 se předkupní právo dle ustanovení § 3056 odst. 1 NOZ k bytovým jednotkám nevztahuje. Z výše uvedeného vyplývá, že vlastníci bytových jednotek nemají předkupní právo k pozemku p. č. 2688/113 v k. ú. Plzeň.

Žadatel se, dle smlouvy o budoucí smlouvě kupní č. 2008/002458 ve znění jejích pozdějších dodatků, mimo jiné, zavázal:

- 1) nejpozději do 31. 12. 2018 dokončit stavbu bytového domu na části pozemku p. č. 2688/47 v k. ú. Plzeň do stavu způsobilého jejího užívání v souladu s platnými právními předpisy a podat u příslušného stavebního úřadu řádnou žádost o vydání kolaudačního souhlasu za účelem zahájení užívání této stavby, resp. podat u příslušného stavebního úřadu řádné oznámení o zahájení užívání této stavby,
- 2) v rámci výstavby bytového domu vybudovat 83 parkovacích stání pro město Plzeň.

Z celkového počtu 83 parkovacích stání určených pro město Plzeň (veřejnost) se část parkovacích stání nachází pod stavbou bytového domu a jejich užívání městem Plzeň bude ošetřeno zřízením služebností v souladu se shora uvedenou smlouvou o budoucí smlouvě kupní. Užívání zbývajících parkovacích stání na pozemku p. č. 2688/47 v k. ú. Plzeň městem Plzeň bude řešeno MAJ MMP v rámci převodu nově vybudované TDI do majetku města Plzeň po vydání kolaudačního souhlasu v souladu se smlouvou o budoucí smlouvě kupní č. 2011/003103 – viz popsáno níže.

Dále bylo mezi zúčastněnými stranami dohodnuto, že současně s prodejem pozemku zastavěného stavbou bytového domu bude zřízena služebnost spočívající v povinnosti kupujícího a každého dalšího vlastníka pozemku strpět na části pozemku p. č. 2688/47 v k. ú. Plzeň:

- umístění a provozování parkovacích stání vybudovaných pro město Plzeň (veřejná parkovací stání) v I. nadzemním podlaží stavby,

- přístup a příjezd k těmto parkovacím stáním, s tím, že služebnosti budou zřízeny bezúplatně a na dobu neurčitou.

Dne 7. 11. 2018 podal žadatel u příslušného stavebního úřadu žádost o vydání kolaudačního souhlasu na stavbu bytového domu.

Dne 20. 12. 2018 Úřad městského obvodu Plzeň 2 – Slovany, odbor stavebně správní a dopravy, vydal kolaudační souhlas, který je dokladem o povoleném účelu užívání stavby: „Novostavba bytového domu Koterovská x Blatenská – 1. část, Plzeň, Slovany, Koterovská ul.“ (bytové a nebytové jednotky byly vymezeny Prohlášením o rozdělení práva k nemovité věci na vlastnické právo k rozestavěným jednotkám ze dne 23. 7. 2018 a následně změnou Prohlášení vlastníka nemovitosti o vymezení jednotek ze dne 22. 3. 2019 a ze dne 2. 5. 2019). Podmínka pro prodej pozemku p. č. 2688/113 v k. ú. Plzeň byla splněna.

Mezi městem Plzní a žadatelem byly za účelem výstavby bytového domu a technické a dopravní infrastruktury (TDI) dále uzavřeny:

- nájemní smlouva č. 2008/002305 ze dne 7. 7. 2008, ve znění dodatků č. 1 až 6, na pronájem pozemku p. č. 2688/47 a části (32 m²) pozemku p. č. 2688/32, oba v k. ú. Plzeň,
- smlouva o budoucí smlouvě kupní č. 2011/003103 ze dne 4. 8. 2011, ve znění dodatků č. 1 až 3, na převod TDI (komunikace, vč. vpustí, a parkovací stání) vybudované, mimo jiné, na části pozemku p. č. 2688/47 v k. ú. Plzeň, která zůstane v majetku města Plzně a nebude předmětem prodeje,
- smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 2011/002189 ze dne 1. 8. 2011 spočívající zejména v povinnosti společnosti strpět průjezd nově postaveným domem za účelem parkování v prvním nadzemním podlaží domu v rozsahu 15 míst a ve strpění průjezdu nově postaveným domem za účelem parkování na 17 parkovacích stání (dle původního stavebního povolení z roku 2011, které pozbylo platnosti – smlouva bude ukončena dohodou),
- smlouva o budoucí smlouvě o zřízení věcného břemene č. 2011/002190 ze dne 1. 8. 2011 spočívající v povinnosti města strpět umístění stavby podzemních garáží (dle původního stavebního povolení z roku 2011, které pozbylo platnosti – smlouva bude ukončena dohodou).

V souvislosti s prodejem pozemku p. č. 2688/113 v k. ú. Plzeň bude po zápisu vlastnického práva v katastru nemovitostí předmět nájemní smlouvy upraven. Nájemní smlouva bude ukončena po převodu nově vybudované TDI do majetku města.

Převod TDI do majetku města bude řešen MAJ MMP v samostatném materiálu, a to po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu TDI zbudované v rámci stavby bytového domu.

Stanoviska:

TÚ MMP s prodejem požadovaného pozemku a zřízení služebností souhlasí (příloha č. 1).

MO Plzeň 2 – Slovany souhlasí s prodejem pozemku za podmínky ošetření užívání parkovacích míst pro veřejnost pod objektem bytového domu, vč. zajištění přístupu a příjezdu k těmto parkovacím místům (příloha č. 2).

V geometrickém plánu č. 11328-74/2018 ze dne 22. 8. 2018 (příloha č. 7) jsou vyznačeny služebnosti v souladu se stanoviskem TÚ MMP.

Ocenění:

Dle znaleckého posudku soudního znalce pana Ing. Čipery činí cena v místě a čase obvyklá (ke stavu pozemku ke dni uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní) pozemku p. č. 2688/113 v k. ú. Plzeň: 7 200 000 Kč, tj. (při výměře 1 359 m²) cca 5 298 Kč/m².

Z pohledu zákona o DPH č. 235/2004 Sb., v platném znění, bude ke kupní ceně připočtena DPH v zákonné výši (21 %).

KNM RMP dne 8. 8. 2019 doporučila RMP – viz příloha u předkladatele tohoto materiálu.
RMP usnesením č. 875 ze dne 20. 8. 2019 doporučila ZMP – viz bod 8.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemku p. č. 2688/113 v k. ú. Plzeň a zřízení služebností.

4. Navrhované varianty řešení

Varianty nejsou.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Náklady spojené se zajištěním podkladů z katastru nemovitostí.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMP č. 364 ze dne 10. 4. 2008

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=34287

Usnesení RMP č. 1698 ze dne 26. 11. 2009

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=37314

Usnesení RMP č. 1250 ze dne 16. 9. 2010

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=38710

Usnesení RMP č. 568 ze dne 28. 4. 2011

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=39654

Usnesení RMP č. 1666 ze dne 20. 12. 2012

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=69433

Usnesení RMP č. 15 ze dne 10. 1. 2013

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=69489

Usnesení RMP č. 1368 ze dne 17. 12. 2015

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=81925

Usnesení RMP č. 712 a 713 ze dne 9. 6. 2016

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=84014

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=84015

Usnesení RMP č. 1240 ze dne 23. 11. 2017

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=90013

Usnesení ZMP č. 145 ze dne 10. 4. 2008

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=7909

Usnesení ZMP č. 782 ze dne 10. 12. 2009

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=9298

Usnesení ZMP č. 441 ze dne 16. 9. 2010

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=9774

Usnesení ZMP č. 263 ze dne 12. 5. 2011

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=10239

Usnesení ZMP č. 20 a 21 ze dne 24. 1. 2013

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=69713

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=69860

Usnesení ZMP č. 411 a 412 ze dne 23. 6. 2016

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=84323

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=84324

Usnesení ZMP č. 565 ze dne 14. 12. 2017

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=90316

Usnesení RMP č. 875 ze dne 20. 8. 2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=97248.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Tato informace je k dispozici u předkladatele materiálu.

10. Přílohy

Příloha č. 1 stanovisko TÚ vč. přílohy

Příloha č. 2 stanovisko MO P2

Příloha č. 3 fotodokumentace

Příloha č. 4 majetek města

Příloha č. 5 letecký snímek

Příloha č. 6 orientační mapa

Příloha č. 7 geometrický plán na vyznačení služebností

Přílohy k dispozici u předkladatele: žádost, LV, výpis z OR, kolaudační souhlas, nájemní smlouva a smlouvy budoucí vč. dodatků, ZP, doporučení KNM RMP.