

D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej nově vzniklých pozemků p. č. 636/96 a p. č. 636/97, oba v k. ú. Červený Hrádek u Plzně.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Pan Josef Procházka v roce 2017 požádal o prodej části pozemku p. č. 636/1, orná půda, o výměře cca 4 m² (tj. o část pozemku o výměře cca 2 m² zastavěnou zahradním domkem a část o výměře cca 2 m² připločenou k pozemku p. č. 634/20 v jeho vlastnictví) z celkové výměry 7 526 m², vše v k. ú. Červený Hrádek u Plzně.

Stavbu zahradního domku pan Procházka postavil na základě stavebního povolení – společného souhlasu č. j. UMO4/03768/14 ze dne 26. 3. 2014 vydaného ÚMO Plzeň 4, odborem stavebně správním, dopravy a investic. Při geodetickém zaměření stavby bylo zjištěno, že stavba vč. oplocení (kterým navázal na stávající linii plotů sousedů) z části zasahují na sousední městský pozemek p. č. 636/1 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně.

Pan Procházka je vlastníkem sousedních nemovitých věcí zapsaných na LV č. 1112, tj. pozemku p. č. 634/20 a pozemku p. č. 634/23, jehož součástí je stavba: Červený Hrádek, č. p. 408, rodinný dům, vše v k. ú. Červený Hrádek u Plzně.

Výše uvedené pozemky se nachází v Plzni, v působnosti MO Plzeň 4. Dle Územního plánu Plzeň je pozemek p. č. 636/1 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně součástí ploch smíšených obytných, konkrétně lokality 4_6 Červený Hrádek K Fořtovně.

Na část pozemku p. č. 636/1 o výměře 7 522 m² v k. ú. Červený Hrádek u Plzně je uzavřena pachtovní smlouva č. 2017/000675 ze dne 20. 3. 2017, ve znění dodatku č. 1, se Zemědělským družstvem Plzeň – Červený Hrádek na dobu neurčitou s roční výpovědní lhůtou vždy k 1. 10. (dodatkem č. 1 byl předmět pachtu ponížěn o 4 m², o jejichž prodej pan Procházka původně žádal).

Technický úřad MMP s prodejem požadované části pozemku souhlasil. MO Plzeň 4 usnesením RMO Plzeň 4 č. 233/17 ze dne 22. 11. 2017 nedoporučil schválit prodej části pozemku žadateli, usnesením RMO Plzeň 4 č. 83/18 ze dne 9. 5. 2018 schválil bezdůvodné obohacení za užívání části pozemku bez smluvního vztahu a doporučil SVSMP zahájit řízení o vyklizení předmětné části pozemku p. č. 636/1 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně – viz bod 8.

Při přípravě materiálu k projednání orgánům města bylo zjištěno, na základě místního šetření, že stavba zahradního domku vč. oplocení zasahují na městský pozemek z větší části, než se pan Procházka domníval (oplocení zčásti zasahuje i na pozemek p. č. 632/1 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně ve vlastnictví fyzické osoby).

Bylo provedeno zaměření skutečného užívání pozemku a po posouzení TÚ MMP (příloha č. 1) bylo doporučeno odprodat část pozemku p. č. 636/1 o výměře cca 18 m² v k. ú. Červený Hrádek u Plzně panu Procházkovi dle situace „Vyčíslení výměr“ (příloha č. 2) za podmínky, že část pozemku p. č. 636/1 o výměře cca 3 m² v k. ú. Červený Hrádek u Plzně, přiléhající k pozemku p. č. 636/47 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně, bude prodána vlastníkům tohoto pozemku (tj. manželům Vlnařovým), tak aby došlo k plynulému zarovnání předmětného pozemku.

TÚ MMP dále požaduje rozhodnout o úhradě za dosavadní užívání části předmětného pozemku užívané panem Procházkou bez řádného smluvního vztahu a upozorňuje, že současně s prodejem části pozemku je třeba ponížít rozsah propachtované plochy se ZD Červený Hrádek.

K výše uvedenému uvádíme, že usnesením RMO Plzeň 4 č. 41/19 ze dne 6. 3. 2019 byla schválena úhrada bezdůvodného obohacení ve výši 35 Kč/m²/rok, a to od 1. 8. 2019 (od uzavření dodatku č. 2 se ZD Červený Hrádek) za neoprávněné užívání připločené části pozemku p. č. 636/1 o výměře 18 m² v k. ú. Červený Hrádek u Plzně do dne schválení prodeje v Zastupitelstvu města Plzně. Zbývající bezdůvodné obohacení bude dopočteno za období od podpisu kupní smlouvy do doby právních účinků zápisu vlastnického práva do katastru nemovitostí.

Dále uvádíme, že na základě usnesení RMO Plzeň 4 č. 95/19 ze dne 22. 5. 2019 dojde uzavřením dodatku č. 2 k pachtovní smlouvě č. 2017/000675 (od 1. 8. 2019 případně od 1. 9. 2019 vzhledem k úmrtí předsedy zemědělského družstva) k ponížení předmětu pachtu o částí pozemku p. č. 636/1 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně, a to o část 14 m² (která bude prodána, mimo jiné, vlastníkovi pozemku p. č. 634/20 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně) a o část 3 m² (která bude prodána mž. Vlnařovým).

MO Plzeň 4 usnesením RMO Plzeň 4 č. 42/19 ze dne 6. 3. 2019 s prodejem částí pozemku p. č. 636/1 o výměře cca 18 m² v k. ú. Červený Hrádek u Plzně panu Procházkovi souhlasí dle podmínek TÚ MMP – viz bod 8.

Pan Procházka souhlasí s koupí částí pozemku p. č. 636/1 o výměře cca 18 m² v k. ú. Červený Hrádek u Plzně. Vlastníci pozemku p. č. 636/47 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně, manželé Vlnařovi, souhlasí s koupí částí pozemku p. č. 636/1 o výměře cca 3 m² v k. ú. Červený Hrádek u Plzně.

Ocenění:

Dle znaleckého posudku pana Šimiceho je cena v místě a čase obvyklá částí pozemku p. č. 636/1 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně platná pro rok 2019 stanovena na částku: 2 300 Kč/m², tj. při výměře cca 21 m² celkem cca 48 300 Kč.

Z pohledu zákona o DPH č. 235/2004 Sb., v platném znění bude ke kupní ceně za prodej částí pozemku p. č. 636/1 v k. ú. Červený Hrádek u Plzně připočtena DPH v zákonné výši (21 %).

KNM RMP doporučila RMP – viz příloha u předkladatele tohoto materiálu.

Dle geometrického plánu č. 1080-83/2019 ze dne 5. 9. 2019 (příloha č. 7) pro rozdělení pozemku p. č. 636/1 budou předmětem prodeje nově vzniklé pozemky p. č. 636/96 o výměře 3 m² a p. č. 636/97 o výměře 17 m², vše v k. ú. Červený Hrádek u Plzně. Kupní cena pro manžele Vlnařovi činí (při výměře 3 m²) celkem 6 900 Kč + DPH, pro pana Procházkou činí (při výměře 17 m²) celkem 39 100Kč + DPH.

RMP usnesením č. 994 ze dne 7. 10. 2019 doporučila RMP – viz bod 8.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej nově vzniklých pozemků p. č. 636/96 a p. č. 636/97, oba v k. ú. Červený Hrádek u Plzně.

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 4 č. 233/17 ze dne 22. 11. 2017

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=89874

Usnesení RMO Plzeň 4 č. 83/18 ze dne 9. 5. 2018

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=91883

Usnesení RMO Plzeň 4 č. 41/19 ze dne 6. 3. 2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=95462

Usnesení RMO Plzeň 4 č. 42/19 ze dne 6. 3. 2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=95463

Usnesení RMP Plzeň 4 č. 95/19 ze dne 22. 5. 2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=96401

Usnesení RMP č. 994 ze dne 7. 10. 2019

https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=97809.

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 26. 9. 2019 nemají žadatelé evidovány žádné pohledávky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 stanovisko TÚ MMP

Příloha č. 2 situace – příloha stanoviska TÚ

Příloha č. 3 fotodokumentace

Příloha č. 4 majetek města

Příloha č. 5 letecký snímek

Příloha č. 6 orientační mapa

Příloha č. 7 geometrický plán

Přílohy k dispozici u předkladatele: žádosti, LV, ZP, pachtovní smlouva vč. dodatku č. 1, doporučení KNM RMP.