

Důvodová zpráva

1. Název problému a jeho charakteristika

Výkup pozemků parc. č. 1479/1 a parc. č. 1504/32, k. ú. Valcha, resp. postupné nabytí jednotlivých spoluvlastnických podílů od spoluvlastníků zaps. na LV č. 1673 pro k. ú. Valcha a dále pozemků parc. č. 1479/27, parc. č. 1479/45, 1479/53, 1479/60, 1479/87 a parc. č. 1479/89, k. ú. Valcha od spoluvlastníků zaps. LV č. 1658 pro k. ú. Valcha, do majetku města Plzně. Předmětné pozemky budou dotčeny budoucím rozšířením účelové komunikace ul. V Lukách.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Vlastníci pozemků parc. č. 1479/42, 1479/5, 1479/33 zaps. na LV č. 1597 pro k. ú. Valcha a pozemku parc. č. 1479/8 zaps. na LV č. 1599 pro k. ú. Valcha, zamýšlejí na svých pozemcích realizovat výstavbu rodinného domu (dále je RD).

Vlastnice pozemků parc. č. 1479/42, 1479/5, 1479/33, zaps. na LV č. 1597 pro k. ú. Valcha (dále jen žadatelka) požádala v rámci zamýšlené výstavby RD na těchto pozemcích o vydání stanoviska ORP, a to ve smyslu realizace vodovodní, kanalizační a plynové přípojky a nového vjezdu k RD z městského pozemku parc. č. 1467/1, k. ú. Valcha.

Vzhledem k tomu, že stávající účelová komunikace ul. V Lukách na pozemku parc. č. 1467/1, k. ú. Valcha nemá dostatečné parametry pro dopravní napojení ve smyslu „Zásad pro stanovení dostatečných parametrů komunikace pro připojení stavby RD“, bylo v této věci vydáno nesouhlasné stanovisko ORP pod č. j. MMP/263431/19 ze dne 9. 9. 2019. Z tohoto důvodu žadatelka podala dne 2. 10. 2019 žádost na Odbor nabývání majetku MMP na výkup svého spoluvlastnického podílu ve výši 7/100 a rovněž podílu svojí sestry ve výši 343/4300 k celku pozemků parc. č. 1479/27, 1479/45, 1479/53, 1479/60, 1479/87 a parc. č. 1479/89, vše zaps. na LV č. 1658 pro k. ú. Valcha, dále spoluvlastnického podílu ve výši 9/100 a podílu svojí sestry ve výši 51/500 k celku pozemků parc. č. 1479/1 a parc. č. 1504/32 zaps. na LV č. 1673 pro k. ú. Valcha, do majetku města Plzně.

K požadavku žadatelky se připojili svojí žádostí ze dne 5. 11. 2019 i další vlastníci pozemku 1479/8, zaps. na LV č. 1599 pro k. ú. Valcha, na kterém rovněž zamýšlejí výstavbu RD.

Za účelem stanovení postupu při povolování napojení RD do ulice V Lukách se dne 24. 9. 2019 konalo na TÚ MMP jednání. Současný koridor cesty na městském pozemku parc. č. 1467/1, k. ú. Valcha je široký v min. profilu, pouze 2,9 m, což dle Zásad pro stanovení dostatečných parametrů komunikace pro připojení stavby RD nestačí (šířka uličního profilu má být min. 6 m). Západně od městského pozemku je geometricky oddělen pruh pozemků ve spoluvlastnictví 19 fyz. osob nebo SJM, který je určen k budoucí výstavbě komunikace. Tyto osoby jsou současně vlastníky zastavitelných pozemků v přilehlém území. Jedná se o pozemky parc. č. 1479/27, 1479/45, 1479/53, 1479/60, 1479/87, 1479/89, 1479/1, 1504/32, vše k. ú. Valcha. Z důvodu zajištění dostatečné šíře komunikace bude třeba odprodat ideální podíl na výše uvedených pozemcích městu Plzni, aby mohl být vydán souhlas města s připojením stavby RD.

K předmětu převodu se v současné době váže předkupní právo. Předkupní právo spoluvlastníků nemovitostí však bude s účinností od 1. 7. 2020 zrušeno, tzn., že současná pravidla pro předkupní právo budou platit až do účinnosti novely občanského zákoníku, tj. do 1. 7. 2020. Z tohoto důvodu je třeba, aby daná věc byla projednána v orgánech města Plzně s ohledem na tuto změnu legislativy, tzn., že kupní smlouva by byla uzavřena až po 1. 7. 2020.

Souhrnné stanovisko Technického úřadu, Odboru rozvoje a plánování MMP, pod č.j. MMP/324841, 365569/19 ze dne 16. 1. 2020, je souhlasné (viz příloha č. 1). TÚ souhlasí s výkupem pozemků parc. č. 1479/1, 1479/27, 1479/45, 1479/53, 1479/60, 1479/87, 1479/89 a parc. č. 1504/32 v k. ú. Valcha do majetku města Plzně. Předmětné pozemky budou dotčeny budoucím rozšířením účelové komunikace ul. V Lukách. SVSMP souhlasí se svěřením získaných pozemků do své správy.

Vyjádření MO Plzeň 3 ve formě přijatého usnesení RMO Plzeň 3 č. 112 ze dne 18. 3. 2020 je souhlasné – viz příloha č. 2.

Dle Územního plánu města Plzně se jedná o zastavitelné území smíšené obytné, lokalitu 3_51a V Lukách, pro kterou je zpracována územní studie „Plzeň, V Lukách“ ÚKRMP/2016, která je vložena do Evidence podkladů pro rozhodování v území.

Žadatelé souhlasí s výkupem svých spoluvlastnických podílů za cenu 600 Kč/m² stanovenou pro specifické výkupy pozemků, které se realizují z důvodu dosažení minimálních parametrů komunikace a to ve výši max. 600 Kč/m². (Na spoluvlastnické podíly nabízené prodávajícími (žadateli) připadá po zaokrouhlení částka 290 799 Kč).

Při dodání pozemků od fyzické osoby se DPH neuplatňuje.

KNM RMP ze dne 21. 5. 2020 doporučila RMP souhlasit s danou majetkovou transakcí.

RMP svým usnesením ze dne 9. 6. 2020 souhlasí s danou majetkovou transakcí.

3. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnutí města Plzně o odkoupení spoluvlastnických podílů, resp. postupným převodem všech podílů k celku nemovitých věcí – pozemků parc. č. 1479/1 a parc. č. 1504/32, zaps. na LV č. 1673 pro k. ú. Valcha a dále parc. č. 1479/27, 1479/45, 1479/53, 1479/60, 1479/87, 1479/89 zaps. na LV č. 1658 pro k. ú. Valcha do majetku města Plzně za celkovou smluvní kupní cenu 1 485 000 Kč, tj. 600 Kč/m², stanovenou pro specifické výkupy pozemků, které se realizují z důvodu dosažení minimálních parametrů komunikace a to ve výši max. 600 Kč/m².

4. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Celková kupní cena ve výši 1 485 000 Kč a poplatek za návrh na vklad bude uhrazen městem Plzní (kolek v hodnotě 2000 Kč). Poplatníkem daně z nabytí nemovitých věcí je dle zákonného opatření Senátu č. 340/2013 Sb. o dani z nabytí nemovitých věcí, kupující. Město jako kupující je dle § 40 vyloučeno z povinnosti podat daňové přiznání.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

8. Dříve přijatá usnesení orgánů města nebo městských obvodů, která s tímto návrhem souvisejí

- doporučení Komise RMP pro nakládání s majetkem města pro specifické výkupy pozemků ze dne 16. 12. 2014
- usn. RMP č. 1103 ze dne 16. 10. 2014 ve věci stanovení Zásad pro stanovení dostateč. parametrů pro dopravní napojení
https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=76937
- usn. RMO Plzeň 3 č. 112 ze dne 18. 3. 2020
https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=99542
- doporučení KNM RMP ze dne 21. 5. 2020
- usn. RMP č. 486 ze dne 9. 6. 2020
https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=100384

9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 23. 4. 20120 nemají žadatelé evidovány žádné závazky po splatnosti vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - stanovisko TÚ MMP.

Příloha č. 2 - snímky KM - modrá mapa se zákresem, letecký snímek, orientační turist. mapa.