**Důvodová zpráva**

1. Název problému a jeho charakteristika

Směna pozemků v souvislosti se stavbou „ZKT Černice – úprava toku, ochrana před povodněmi“ a výkup pozemků v souvislosti se stavbou „Venkovní sportoviště a související zázemí“ – IKO stavby s.r.o., uzavření inominátní a nájemní smlouvy a záměr prodeje městských pozemků – GAME SportsCenter s.r.o., vše v k. ú. Černice.

1. Konstatování současného stavu a jeho analýza

V návaznosti na jednání, které proběhlo dne 10. 6. 2020 mezi společností IKO stavby s.r.o. a vedením města Plzně, obdržel Odbor nabývání majetku žádost společnosti IKO stavby s.r.o. o zpětvzetí původní žádosti o směnu pozemků v k. ú. Černice, Božkov a Radobyčice s tím, že v současné době společnost nabízí prodej pozemků v k. ú. Černice do majetku města pro realizaci sportovního areálu Černice, a dále o výměrově shodnou směnu pozemků v oblasti Černického potoka. Zároveň společnost přislíbila, že je v budoucnu ochotna i nadále jednat o možnosti směn pro zajištění pozemku pro „Obratiště pro MHD“ na pozemcích p. č. 1488/15 a 1485/25, oba v k. ú. Černice. Obdobně by bylo jednáno i s dalšími spoluvlastníky pozemků – 2 FO. Podrobnější historie jednání, které dlouhodobě probíhá mezi městem Plzní, společností IKO stavby s.r.o. a spoluvlastníky tvoří přílohu č. 1 tohoto materiálu.

Rozsah majetkoprávního vypořádání se společností IKO stavby s.r.o.:

1. Výkup pozemků p. č. 1626/1, 1633/1, 1633/3, 1634 a 1635 v k. ú. Černice do majetku města Plzně od společnosti IKO stavby s.r.o. v souvislosti se stavbou „Venkovní sportoviště a související zázemí“ v k. ú. Černice.

Dle znaleckého posudku č. 2020/048 ze dne 29. 6. 2020, který vyhotovil p. J. Rajchelt, činí aktuální obvyklá cena výše uvedených pozemků o celkové výměře 21 002 m2 celkem 11 440 958 Kč (tj. ø cca 545 Kč/m2). Zdanění DPH budou podléhat pozemky p. č. 1635 a 1626/1. Pozemky p. č. 1633/1, 1633/3 a 1634 budou osvobozeny od DPH.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| pozemek | výměra | cena za 1m2 | cena obvyklá dle ZP | DPH 21% | celková cena s DPH | celková cena za pozemek s DPH |
| 1635 + | 1891 | cca 34 | 64 483 | 13 541,43 | 78 024,43 |  7 839 992,93 |
| 9230 | 695 | 6 414 850 | 1 347 118,50 | 7 761 968,50 |
| 1626/1 | 7043 | 695 | 4 894 885 | 1 027 925,85 | 5 922 810,85 |  5 922 810,85 |
| 1634 | 51 | cca 34 | 1 739 |  osvobozeno | 1 739 | 1 739 |
| 1633/1 | 2533 | cca 22 | 56 587 |  osvobozeno | 56 587 | 56 587 |
| 1633/3 \* | 233 | cca 34 | 7 945 | osvobozeno | 7 945 | 8 414 |
| 21 | cca 22 | 469 | 469 |
|  |  21 002 |  | 11 440 958 | 2 388 585,78 | 13 829 543,78 |  |

+ pozemek je dle ÚP zasažen dvěma druhy využití – zeleň a výroba a skladování (obč. vyb.) - sportoviště

\* pozemek je rozdělen dvěma bonitovanými půdně ekologickými jednotkami

Celková cena pozemků p. č. 1626/1, 1633/1, 1633/3, 1634 a 1635 v k. ú. Černice činí 13 829 543,78 Kč, tj. po zaokrouhlení 13 829 544 Kč.

Na pozemku p. č. 1626/1 v k. ú. Černice je dle LV č. 1482 pro k. ú. Černice zapsané věcné břemeno zřizování a provozování vedení - zařízení distribuční soustavy v rozsahu dle GP č. 1723-4664/2019 s oprávněním pro ČEZ Distribuce, a.s.

1. Směna pozemků v k. ú. Černice, kterou město Plzeň získá:
* podíl ve výši 1/2 ve vztahu k celku pozemků p. č. 1485/31, 1485/32, 1489/7, 1490/4, 1490/5, 1490/6, 1491/2, vše v k. ú. Černice,
* podíl ve výši 2/3 ve vztahu k celku pozemku p. č. 1491/2, k. ú. Černice.

Velikost podílů u výše uvedených pozemků odpovídá výměře 532 m2.

Předmětné pozemky jsou dotčeny výstavbou „ZKT Černice“ – úprava toku, ochrana před povodněmi“, na kterou bylo vydáno územní rozhodnutí č. 5414 ze dne 22. 5. 2013 (toto územní rozhodnutí bylo již opakovaně prodlužováno).

Dle znaleckého posudku č. 2020/126 ze dne 16. 3. 2020, který vyhotovil p. J. Rajchelt, činí aktuální obvyklá cena výše uvedených podílů 209 752 Kč, tj. 394,27 Kč/m2. Vzhledem k tomu, že nabývané podíly budou podléhat zdanění DPH, bude k této ceně připočtena DPH ve výši 21 %, tj. 44 047,92 Kč. Celková cena s DPH činí 253 799,92 Kč, tj. po zaokrouhlení 253 800 Kč.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| pozemek | podíl |  cena podílu  | DPH 21 % | cena s DPH |
| 1485/31 |  1/2 | 1 183 | 248,43 | 1 431,43 |
| 1485/32 |  1/2 | 2 169 | 455,49 | 2 624,49 |
| 1491/2  |  2/3 | 85 162 | 17 884,02 | 103 046,02 |
| 1490/5 |  1/2 | 18 531 | 3 891,51 | 22 422,51 |
| 1490/6 |  1/2 | 48 495 | 10 183,95 | 58 678,95 |
| 1490/4 |  1/2 | 25 825 | 5 423,25 | 31 248,25 |
| 1489/7 |  1/2 | 28 387 | 5 961,27 | 34 348,27 |
|  |  | 209 752 | 44 047,92 | 253 799,92 |

Společnost IKO stavby s.r.o. směnou získá pozemek p. č. 1493/16, orná půda, o výměře 532 m2, který bylgeometrickým plánem č. 1741-200/2020 ze dne 13. 8. 2020 oddělen z pozemku p. č. 1493/1, k. ú. Černice.

Nabývací titul k pozemku je založen na EVID MMP.

Dle znaleckého posudku č. 2020/049 ze dne 3. 7. 2020, který vyhotovil p. J. Rajchelt, činí aktuální obvyklá cena výše uvedeného pozemku 209 608 Kč, tj. 394 Kč/m2. Vzhledem k tomu, že městem dodávaný pozemek bude podléhat zdanění DPH, bude k této ceně připočtena DPH ve výši 21 %, tj. 44 017,68 Kč. Celková cena s DPH činí 253 625,68 Kč, tj. po zaokrouhlení 253 626 Kč.

Směna bude realizována s finančním vyrovnáním rozdílu cen, tj. doplatkem ze strany města Plzně ve výši 174 Kč.

O prodej pozemků p. č. 1488/1 o výměře 10784 m2, ostatní plocha – manipulační plocha a p. č. 1488/25 o výměře 531 m2, ostatní plocha – manipulační plocha, oba v k. ú. Černice, projevila zájem obchodní společnost GAME SportsCenter s.r.o. za účelem výstavby sportovního centra.

Společnost GAME SportsCenter s.r.o. požádala o nájem pozemků p. č. 1488/1 a 1488/25 a části pozemku p. č. 1931/1, k. ú. Černice, za účelem výstavby sportovního areálu vč. související technické a dopravní infrastruktury. Současně požádala o odložení účinnosti nájemní smlouvy ke dni vydání stavebního povolení na předmětnou stavbu a uvedla termíny stavby následovně:

* podání žádosti o vydání SP do 31. 12. 2022
* vydání SP do 30. 6. 2023
* dokončení stavby a podání žádosti o kolaudaci do 31. 12. 2024.

Vzhledem k tomu, že žadatel nebude pozemky p. č. 1488/1 o výměře 10 784 m2, ostatní plocha, manipulační plocha a p. č. 1488/25 o výměře 531 m2, ostatní plocha, manipulační plocha, oba v k. ú. Černice, do vlastního zahájení stavby užívat a tyto pozemky by měly být ještě před vlastním zahájením stavby úplatně převedeny do vlastnictví žadatele, bude smluvní vztah k těmto pozemkům, po dohodě s PRÁV MMP, řešen bezúplatnou inominátní smlouvou.

Smluvní vztah k části pozemku p. č. 1931/1, k. ú. Černice, na kterém bude vybudováno dopravní napojení areálu, které bude následně předáváno do majetku města, bude řešen nájemní smlouvou. S ohledem na žádost investora byl materiál KNM RMP předkládán ve věci účinnosti nájemní smlouvy variantně.

Na pozemky p. č. 1488/1 a p. č. 1488/25, k. ú. Černice je mezi městem Plzní, jako půjčitelem, a Tělocvičnou jednotou Sokol Plzeň – Černice, jako vypůjčitelem, uzavřena smlouva o výpůjčce č. 2009/003699, ve znění dodatků č. 1 a 2, za účelem tréninkového hřiště. Smlouva je uzavřena na dobu určitou do 24. 5. 2029 s tím, že pokud bude předmět výpůjčky půjčitel potřebovat v rámci nakládání s tímto majetkem, vrátí na základě výzvy půjčitele vypůjčitel předmět výpůjčky, a to do 90 dnů od doručení písemné výzvy.

Na dané území je zpracovaná územní studie „Plzeň, Černice Cihelna“ (ÚKRMP/2017), která byla schválena usnesením RMP č. 445 ze dne 26. 4. 2018 a vložena do Evidence územně plánovací činnosti při MMR. Dle územního plánu se jedná o zastavitelnou plochu pro výrobu a skladování s vymezenou částí plochy určené pro občanské vybavení – sport, lokalitu 8\_3 Černice Cihelna. Záměr společnosti GAME SportsCenter s.r.o. je navržen do bloku I., který je určen pro výrobu a skladování. Rovněž zahrnuje stávající sportovní plochu (náhradní fotbalové hřiště), sloužící pro tréninky i soutěžní zápasy. V bloku je možné realizovat sportovní halu.

Znaleckým posudkem soudního znalce Ing. Čipery je cena v místě a čase obvyklá pozemků p. č. 1488/1 a 1488/25, oba v k. ú. Černice, stanovena na částku ve výši 1 650 Kč/m2.

Stanoviska TÚ MMP (viz příloha č. 2) a vyjádření starostky MO Plzeň 8 - Černice (viz příloha č. 3) ke směně a výkupu pozemků jsou kladná.

TÚ MMP (viz příloha č. 2) k prodeji pozemků p. č. 1488/1 a 1488/25, oba v k. ú. Černice, uvádí, že pozemek p. č. 1931/1 v k. ú. Černice je zatížen vodovodním řadem DN 300 včetně ochranného pásma v majetku města, části pozemku se nachází kabely veřejného osvětlení. V současné době TÚ MMP souhlasí s nájmem daných pozemků za účelem projekční přípravy sportovního centra za podmínky, že dojde k ukončení stávající výpůjčky. Budoucí prodej pozemků či jejich částí je možný, a to standardním způsobem po vydání územního rozhodnutí.

Městský obvod Plzeň 8 dle usnesení ZMO Plzeň 8 - Černice č. 1/2020 ze dne 5. 2. 2020 v případě uspokojení zájmu Tělocvičné jednoty Sokol Plzeň - Černice a jejich aktivit výstavbu nového sportovního centra uvítá – viz bod 8.

Usnesením ZMO Plzeň 8 – Černice č. 33/2020 ze dne 17.6.2020 byla schválena blokace prostředků ve výši 7 000 tis. Kč na akci „Sportovní areál Černice“.

KNM RMP ze dne 3. 9. 2020 doporučuje Radě města Plzně schválit uzavření inominátní a nájemní smlouvy dle varianty A, tj. s odložením účinnosti ke dni vydání stavebního povolení, a dále souhlasit s uzavřením kupní a směnné smlouvy a se záměrem prodeje.

Doporučení KNM RMP ze dne 3. 9. 2020 a informace z jednání RMP ze dne 14. 9. 2020 bude k dispozici u předkladatele tohoto materiálu.

1. Předpokládaný cílový stav

Směna pozemků v souvislosti se stavbou „ZKT Černice – úprava toku, ochrana před povodněmi“, výkup pozemků v souvislosti se stavbou „Venkovní sportoviště a související zázemí“ - IKO stavby s.r.o., uzavření inominátní a nájemní smlouvy a schválení záměru prodeje městských pozemků – GAME SportsCenter s.r.o., vše v k. ú. Černice.

1. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

1. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

1. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Kupní cena ve výši 13 829 544 Kč, doplatek ve výši 174 Kč a správní poplatky za návrh na vklad kupní a směnné smlouvy do katastru nemovitostí budou uhrazeny z rozpočtu MAJ MMP.

1. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

1. Dříve přijatá usnesení orgánů města

Usnesení RMP č. 445 ze dne 26. 4. 2018

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=91939>

Usnesení ZMO Plzeň 8 - Černice č. 7/2018 ze dne 5. 3. 2018

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=91499>.

Usnesení ZMO Plzeň 8 - Černice č. 1/2020 ze dne 5. 2. 2020

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=99151>.

1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 4. 8. 2020 nemají žadatelé evidovány žádné závazky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 – historie jednání.

Příloha č. 2 – stanoviska TÚ MMP.

Příloha č. 3 – vyjádření MO Plzeň 8.

Příloha č. 4 – katastrální mapy - výkup.

Příloha č. 5 – katastrální mapy - směna.

Příloha č. 6 – geometrický plán.

Příloha č. 7 – katastrální mapy – záměr prodeje.

Příloha č. 8 – grafická příloha studie „Plzeň, Černice Cihelna“.