

# DŮVODOVÁ ZPRÁVA

## 1. Název problému a jeho charakteristika

Směna pozemku p. č. 1325/2 a nově vzniklého pozemku p. č. 816/141 k. ú. Doubravka ve vlastnictví Západočeského konzumního družstva Plzeň za nově vzniklý pozemek v majetku města Plzně, a to p. č. 816/105 k. ú. Doubravka a zřízení služebnosti na části pozemku p.č. 816/105 k. ú. Doubravka spočívající v oprávnění města Plzně vést, provozovat a udržovat inž. síť – veřejné osvětlení.

## 2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Úřad městského obvodu Plzeň 4 postoupil MAJ MMP žádost Západočeského konzumního družstva Plzeň (dále jen ZKD) o směnu pozemku ve vlastnictví tohoto subjektu, a to p. č. 1325/2 ost. plocha, ost. komunikace, o výměře 625 m<sup>2</sup>, k.ú. Doubravka, za část pozemku v majetku města Plzně, a to p. č. 816/105 ost. plocha, ost. komunikace, o výměře cca 805 m<sup>2</sup> (v rozsahu dle doloženého zákresu) z celkové výměry 1769 m<sup>2</sup> k. ú. Doubravka.

Dle územního plánu se předmětné pozemky nacházejí v ploše smíšené obytné, lokalita 4\_26 Sídlíště Doubravka a 4\_18 Malá Doubravka.

Na základě výše uvedených skutečností bylo zažádáno o stanovisko TÚ MMP. Technický úřad souhlasí (příloha č. 1) se směnou pozemku p. č. 1325/2 k. ú. Doubravka za část pozemku p. č. 816/105 k. ú. Doubravka, za předpokladu, že předmětem směny bude i další navazující část pozemku p. č. 816/105 k. ú. Doubravka přiléhající k objektu, na které se nachází zeleň, přístupový chodník a kovové schodiště do objektu žadatele, a to z důvodu, že by městu zůstala nepřístupná část zeleně mezi pozemky p. č. 816/75 a p.č. 816/30 k. ú. Doubravka a zároveň při dodržení dalších níže uvedených podmínek:

- 1) Bude respektována níže popsána vodohospodářská infrastruktura včetně jejího ochranného pásma dle ustanovení a podmínek zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů a současně s převodem předmětné části pozemku p. č. 816/105 v k. ú. Doubravka bude bezúplatně zřízena služebnost na umístění, provozování vodovodního řadu DN 150 a přístupu, příjezdu i těžkou technikou k vodovodnímu řadu.
- 2) Pozemek v části dotčené vodovodním řadem DN 150 a jeho ochranným pásmem musí zůstat i nadále veřejně přístupný. Nesmí dojít k jeho oplocení ani instalaci zařízení, které by znemožnilo přístup a příjezd těžkou technikou k vodovodnímu řadu.
- 3) Současně se směnou bude zřízeno příslušné právo služebnosti ve prospěch města Plzně na kabelovou trasu VO.
- 4) Dojde k získání části pozemku p. č. 816/75 v k. ú. Doubravka do majetku města Plzně, na které se nachází místní komunikace Smrková (dle doložené situace – viz příloha č. 1/4).

Na pozemku p. č. 816/105 k. ú. Doubravka se nachází parkoviště, chodník, zeleň a schodiště do objektu. Předmětným pozemkem prochází trasa napájecích kabelů pro rozvaděč VO celé oblasti z trafostanice umístěné na pozemku p. č. 816/72 k. ú. Doubravka.

Část pozemku p. č. 816/105 k. ú. Doubravka je dotčena vodovodním řadem DN 150 včetně jeho ochranného pásma a vodovodním řadem DN 400, resp. jeho ochranným pásmem v majetku společnosti VODÁRNA PLZEŇ a.s. (viz příloha č. 1/3). Vodovodní řady byly uvedeny do provozu před více než 5 roky. Ochranné pásmo vodovodního řadu DN 150 a DN 400 je 1,5 m od vnějšího lince potrubí na každou stranu v celé délce uložení vodovodu.

Na pozemku p. č. 1325/2 v k. ú. Doubravka ve vlastnictví žadatele se nachází veřejné parkoviště a stánek s rychlým občerstvením. Dále se na pozemku p. č. 1325/2 v k. ú. Doubravka nenachází vodohospodářská infrastruktura v majetku společnosti Vodárna Plzeň

a.s. Vodovodní přípojka na pozemku p. č. 1325/2 v k. ú. Doubravka je v majetku vlastníka připojené nemovitosti (vše viz příloha č. 1/1 - 1/4).

ZKD Plzeň bylo seznámeno s rozšířeným rozsahem směny dle stanoviska TÚ MMP, tj. o další navazující část městského pozemku p. č. 816/105 k. ú. Doubravka a podmínkami stanovenými stanoviskem TÚ MMP, které akceptují, ale upozorňují na skutečnost, že tato část má nezanedbatelnou výměru, proto je z jejich pohledu jednoznačně rozhodující vzniklá výše finančního vyrovnání. Dále sdělují, že na užívání části pozemku p. č. 1325/2 k. ú. Doubravka je uzavřena nájemní smlouva uzavřená od 1. 9. 2019 s právnickou osobou na dobu neurčitou s tříměsíční výpovědní lhůtou. Dle stanoviska TÚ bude v případě získání pozemku p. č. 1325/2 k. ú. Doubravka uzavřena nová nájemní smlouva za účelem umístění a provozování stánku s rychlým občerstvením.

MO Plzeň 4 usnesením RMO č. 0116/20 ze dne 1. 7. 2020 doporučuje RMP souhlasit a ZMP schválit směnu pozemku p. č. 1325/2 a části pozemku p. č. 816/75 k. ú. Doubravka za část pozemku p. č. 816/105 k. ú. Doubravka (příloha č. 2).

Dle geodetického zaměření (příloha č. 5) byl stanoven rozsah směny takto:

- město Plzeň získá pozemky v k. ú. Doubravka, a to p. č. 1325/2 ost. plocha, ost. komunikace, o výměře 625 m<sup>2</sup> a nově vzniklý pozemek p. č. 816/141 ost. plocha, ost. komunikace, o výměře 16 m<sup>2</sup>, oddělený z pozemku p. č. 816/75.
- ZKD Plzeň získá v k. ú. Doubravka nově vzniklý pozemek p. č. 816/105 ost. plocha, ost. komunikace, o výměře 1146 m<sup>2</sup>, oddělený z pozemku p. č. 816/105.

Současně byl geodeticky zaměřen rozsah veřejného osvětlení pro zřízení služebnosti na části pozemku p. č. 816/105 k. ú. Doubravka a dále bylo zjištěno, že vodovodní řady do oddělovaných ploch pozemků nezasahují, není tedy nutné zřízení služebnosti na předmětnou VHI. Vodárna Plzeň, a.s. o této skutečnosti byla informována.

Znaleckým posudkem vyhotoveným znalcem Ing. Nováčkem byla stanovena cena obvyklá takto:

- pozemky ZKD Plzeň o celkové výměře 641 m<sup>2</sup>, a to p. č. 1325/2 a nově vzniklý pozemek p. č. 816/141 k. ú. Doubravka v celkové výši 512 800 Kč, tj. 800 Kč/m<sup>2</sup>
- pozemek města Plzně o výměře 1146 m<sup>2</sup>, a to nově vzniklý p. č. 816/105 k. ú. Doubravka ve výši 916 800 Kč, tj. 800 Kč/m<sup>2</sup>
- služebnost spočívající v oprávnění města Plzně vést, provozovat a udržovat inž. síť veřejného osvětlení byla oceněna částkou ve výši 28 310 Kč.

Doplatek ze strany ZKD Plzeň dle výše uvedených cen činí částku 375 690 Kč.

Pozemky vstupující do směny na obou stranách jsou osvobozeny od DPH.

Rozsah směny a služebnosti dle vyhotovených geometrických plánů a rovněž stanovené výše uvedené ceny obvyklé směňovaných nemovitých věcí byly sděleny ZKD Plzeň. Po projednání na vedení družstva sdělují, že si jsou vědomi, že jde o výměrově nevyrovnanou směnu, nicméně velkou část pozemku p. č. 816/105 k. ú. Doubravka tvoří travnatý porost, v pruhu přiléhající k budově OD, proto požadují snížení doplatku a realizovat směnu pozemků s cenovým rozdílem ve prospěch města Plzně ve výši 237 290 Kč

Snížený cenový rozdíl ZKD Plzně proti ceně obvyklé činí částku 138 400 Kč. V případě, že se směna výše specifikovaných nemovitých věcí uskuteční se sníženým doplatkem viz výše, bude částka odpovídající rozdílu sjednaných cen ve výši 138 400 Kč, kterou by měl městu Plzni uhradit žadatel, posuzována jako veřejná podpora de minimis. Před uzavřením směnné smlouvy, za předpokladu, že bude schválena varianta směny nemovitých věcí se sníženým doplatkem v částce 237 290 Kč, doloží ZKD Plzeň čestné prohlášení žadatele o podporu v režimu de minimis. V případě, že by ZKD Plzeň v uplynulých třech letech obdrželo veřejnou podporu, která by součtem poskytnutou podporou malého rozsahu vyplývající z realizované směny nemovitých věcí překročila stanovený limit 200 000 EUR, byla by směna uskutečněna až po notifikaci Evropskou komisí.

Svoji žádost o snížení doplatku ZKD Plzeň na částku 237 290 Kč ve prospěch města Plzně odůvodňuje zejména skutečností, že rozšíření směny o další navazující část městského pozemku p. č. 816/105 k. ú. Doubravka, bylo jednou z podmínek stanovených TÚ MMP, ale pro družstvo nabytí této části není žádným přínosem, spíše naopak, jelikož jde o pozemek porostlý křovinami a trávou, nelze jej nijak komerčně využít a bude vyžadovat spíše náklady spojené s pravidelnou údržbou a dále s přihlédnutím k tomu, že návrh na směnu výše uvedených pozemků vyšel ze strany MO Plzeň 4, který má s pozemkem p. č. 1325/2 investiční záměry, navrhuje ZKD tento postup. Tento návrh je podporován i MO Plzeň 4.

Na jednání KNMRMP dne 15. 4. 2021 byl materiál předkládán variantně, a to takto:

Varianta a) s doplatkem ze strany ZKD v cenách obvyklých dle ZP, tj. s finančním vyrovnáním ve výši 375 690 Kč ve prospěch města Plzně.

Varianta b) se sníženým doplatkem ze strany ZKD, tj. s finančním vyrovnáním ve výši 237 290 Kč, což je ponížení cenového rozdílu o částku 138 400 Kč, přičemž tato částka bude posuzována jako veřejná podpora de minimis.

KNMRMP ze dne 15. 4. 2021 doporučila RMP souhlasit s variantou b), tj. s uzavřením směnné smlouvy a smlouvy o zřízení služebnosti mezi městem Plzní a ZKD Plzeň, a to na směnu pozemků p. č. 1325/2 a p. č. 816/141 za p. č. 816/105 vše v k. ú. Doubravka a zřízení služebnosti pro veř. osvětlení na části pozemku p. č. 816/105 k. ú. Doubravka, s oprávněním pro město Plzeň. Směna se uskuteční s fin. vyrovnáním ve výši 237 290 Kč.

RMP na svém zasedání dne 26. 4. 2021 vyslovila souhlas s touto majetkovou transakcí.

### **3. Předpokládaný cílový stav**

Realizace směny pozemků a zřízení služebnosti pro veř. osvětlení, mezi městem Plzní a ZKD Plzeň v k. ú. Doubravka.

### **4. Navrhované varianty řešení**

Viz návrh usnesení.

### **5. Doporučená varianta řešení**

Viz návrh usnesení.

### **6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí (včetně všech následných například provozních nákladů)**

Náklady na vyhotovení geometrických plánů, znaleckého posudku a správního poplatku vkladu do katastru nemovitostí budou hrazeny z rozpočtu MAJ MMP.

### **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**

Usnesení RMO Plzeň 4 č. 0116/20 ze dne 1. 7. 2020.

[https://usneseni.plzen.eu/bin\\_Soubor.php?id=100940](https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=100940)

Doporučení KNMRMP ze dne 15. 4. 2021.

Usnesení RMP č. 386 ze dne 26. 4. 2021.

[https://usneseni.plzen.eu/bin\\_Soubor.php?id=103916](https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=103916).

### **9. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni**

Ke dni 12. 3. 2021 nejsou evidovány žádné závazky či pohledávky.

## 10. Přílohy

Příloha č. 1 - stanovisko TÚ MMP.

Příloha č. 2 - fotodokumentace.

Příloha č. 3 - snímky z kat. mapy – modrá mapa se zákresem pozemku, letecký snímek.

Příloha č. 4 - geometrické plány.