### D ů v o d o v á z p r á v a

1. Název problému a jeho charakteristika

Prodej pozemků a nově vzniklých pozemků v k. ú. Plzeň v souvislosti s výstavbou „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“.

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dne 22. 11. 2017 byla s investorem, na základě usnesení RMP č. 1074 ze dne 17. 10. 2017, uzavřena nájemní smlouva č. 2017/005507/NS, ve znění dodatků č. 1 a č. 2, (dále jen „Smlouva“), jejímž předmětem je nájem části místní komunikace III. třídy, vozovka C 4721 (Heyrovského), umístěné na pozemku p. č. 8153/99, části místní komunikace III. třídy, vozovka C 4708 (Heyrovského), umístěné na pozemku p. č. 13030/4, části pozemku p. č. 8153/1, pozemku p. č. 8153/85 (součástí pozemku je stavba bez č.p./č.e.), a dále pozemku p. č. 8153/86, vše k. ú. Plzeň, o celkové výměře 5245 m2, s tím, že:

1. výstavbou bytových domů bude zasažena plocha o celkové výměře 1 550 m2 na pozemcích p. č. 8153/1, p. č. 8153/85, p. č. 8153/ 86, vše k. ú. Plzeň,
2. výstavbou technické a dopravní infrastruktury bude zasažena plocha o celkové výměře 1 060 m2 na pozemcích p. č. 8153/1, p. č. 8153/85, p. č. 8153/ 86, vše k. ú. Plzeň,
3. realizací areálové zeleně bude zasažena plocha o celkové výměře 690 m2 na pozemku p. č. 8153/1, vše k. ú. Plzeň.
4. k vybudování dodatečného počtu venkovních parkovacích stání a k vybudování spojnice chodníku mezi stávajícím chodníkem podél Heyrovského ul. a chodníkem ke škole bude využita část pozemku p. č. 8153/1, k. ú. Plzeň, o výměře 1495 m2,
5. k rozšíření příjezdové komunikace a vjezdu z Heyrovského ul. budou využity části pozemků p. č. 8153/99 a p. č. 13030/4, oba v k. ú. Plzeň, o výměře 450 m2.

Nájemní smlouva je uzavřena na dobu určitou, do doby prodeje dle územního rozhodnutí Stavbou dotčených pozemků, tj. nejdéle do 30. 6. 2023. Nájemné bylo sjednáno ve výši 60 Kč/m2/rok + inflace, tj. 198 000 Kč/rok, účinnost nájemní smlouvy (s výhradou práv a povinností smluvních stran v období před vydáním stavebního povolení) nastane dnem nabytí právní moci stavebního povolení na Stavbu, nejdéle však dnem 31. 12. 2022.

Dne 14. 4. 2021 a doplněními ze dne 25. 5. 2021 a 26. 5. 2021 nájemce požádal o:

1. změnu předmětu nájmu z důvodu prodeje celých pozemků p. č. 8153/85 a 8153/86 a částí pozemků p. č. 8153/1 a p. č. 8153/99, vše v k. ú. Plzeň, o celkové výměře 3100 m2. Zároveň s předmětným prodejem dojde k související změně účelu nájmu, tj. vybudování DI (dále jen Stavba) pro výstavbu bytových domů Heyrovského ulice.

Požadovaný předmět nájmu:

* část místní komunikace III. třídy, vozovka C 4721 (Heyrovského), jejíž součástí je chodník – pravý, v rozsahu 405 m2 umístěné na pozemku p. č. 8153/99, ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové výměře 835 m2,
* části místní komunikace III. třídy, vozovka C 4708 (Heyrovského), v rozsahu 35 m2 umístěné na pozemku p. č. 13030/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové výměře 8347 m2,
* části pozemku p. č. 8153/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 1643 m2 z celkové výměry
92749 m2,

vše k. ú. Plzeň, o celkové výměře 2083 m2.

1. změnu účelu nájmu, a to:

vybudování DI (dále jen Stavba) pro výstavbu bytových domů Heyrovského ulice.

1. změnu doby nájmu, a to:

na dobu určitou, do doby protokolárního předání Stavbou dotčených pozemků zpět pronajímateli, nejdéle však do 31. 12. 2029.

1. doplnění termínu dokončení Stavby ke dni 31. 12. 2028, a s tím souvisejícího termínu vydání kolaudačního souhlasu na Stavbu ke dni 30. 6. 2029.

Dále usnesením ZMP č. 450 ze dne 26. 10. 2017 byl schválen záměr prodeje pozemků p. č. 8153/85, p. č. 8153/86, p. č. 8153/1, p. č. 8153/99, vše k. ú. Plzeň, investorovi za předem daných podmínek.

Tak jak uvádíme, město v říjnu 2017 schválilo záměr investorovi nemovitosti prodat za celkem jasně daných podmínek, přičemž za účelem možnosti jejich realizace s ním uzavřelo nájemní smlouvu, jejíž výslovným účelem je zajištění právního vztahu pro účelu projednání územního rozhodnutí a zahájení stavebního řízení pro výstavbu bytových domů Heyrovského ulice a s tím související dopravní a technické infrastruktury a realizace areálové zeleně. Z materiálu, který je předkládán do KNM, je zřejmé, že investor územní rozhodnutí získal, když Magistrát města Plzně, Odbor stavebně správní vydal dne 19. 11. 2019 rozhodnutí – Územní rozhodnutí č. 6452 (nabytí právní moci dne 10. 12. 2020) o umístění stavby „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“ (dále jen Stavba) pro investora.

Řešené území je situováno při jižním okraji sídliště Bory, přímo u konečné stanice trolejbusu linky č. 16 v Heyrovského ulici, v těsném kontaktu s Borským parkem.

Jedná se o poměrně nevelkou lokalitu přibližně čtvercového tvaru situovanou mezi výškově dominantními, pro sídliště Bory charakteristickými a pohledově výraznými bytovými domy
na straně západní a severní a mezi přízemním objektem školy na východní straně.

Pozemky p. č. 8153/85, p. č. 8153/86 v k. ú. Plzeň jsou součástí oploceného areálu původního sběrného dvora, dnes nevyužívaný a zpustlý, se zchátralým přízemním objektem (součást pozemku p. č. 8153/85 v k. ú. Plzeň je stavba bez čp/če – objekt občanské vybavenosti), který slouží z důvodu zanedbaného stavu spíše jako shromažďovací místo pro nepřizpůsobivé spoluobčany. Před vlastním zahájením Stavby dojde k odstranění (demolici) stavby na náklady investora vč. zajištění zápisu na příslušném katastrálním úřadu.

Směrem na jih přechází lokalita do Borského parku, který je zčásti neupravený, s množstvím vzrostlých stromů a náletové zeleně. Zde se také nachází sportovní hřiště pro rekreační účely, které je ve špatném stavu, neudržované.

Zástavba území musí respektovat vydané regulační podmínky, a výsledkem zástavby by mělo dojít k vytvoření příjemného prostředí tohoto „zdevastovaného“ území pro místní obyvatele.

Dle Územního plánu Plzeň je řešené území součástí lokality 3\_35 Sídliště Bory, která je z hlediska využití definována jako plocha smíšená obytná. Pro pozemky byly zpracovány základní regulační podmínky „Plzeň – Bory, Heyrovského“ (ÚKRMP/ 2016), které je nutno respektovat dle usnesení ZMP č. 450 ze dne 26. 10. 2017.

Konkrétní návrh se od výše zmíněných regulačních podmínek mírně liší, významnější mírná odchylka je ve výšce objektu. Regulační podmínky navrhovaly výšku zástavby 5 NP, ale vzhledem k charakteru lokality a výškové hladině navazující zástavby sídliště, k úměrnému hmotovému řešení a střídmému architektonickému výrazu byla akceptována možnost navýšení o jedno ustoupené podlaží (6 NP a výšce 18, 72 m). Regulační podmínky definovaly základní regulační prvky a umožňovaly se od těchto regulací drobně odchýlit s tím, že tyto drobné odlišnosti budou projednány se všemi subjekty, které se k nim vyjadřovaly. Tato odchylka byla projednána a odsouhlasena v rámci příslušných složek Technického úřadu MMP.

V rámci výstavby bytového domu bude rovněž vybudováno rozšíření komunikace, parkovací stání, kontejnerové stání a chodníky, které budou řešeny v nájemní smlouvě protokolárním předáním. Dále bude vybudován nový propojovací chodník mezi Heyrovského ul. a školou na části pozemku v majetku města Plzně p. č. 8153/1 v k. ú. Plzeň. Tento chodník bude předmětem smlouvy o budoucí smlouvě kupní, jejíž uzavření musí proběhnout před vydáním stavebního povolení na Stavbu. Rozsah přebírané Stavby je patrný z přílohy č. 7.

Investor uvedl předpokládané termíny výstavby následovně:

- podání žádosti o vydání stavebního povolení na Stavbu do 30. 6. 2022

- vydání stavebního povolení na Stavbu do 31. 12. 2022

- dokončení Stavby do 31. 12. 2028.

Dle znaleckého posudku č. 2825/2021 (zhotovil Ing. Nováček) činí odhad ceny v místě a čase obvyklé 6 300 Kč/m2, tj. (při celkové výměře 3 162 m2) celkem 19 920 600 Kč.

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

Předmětem prodeje budou následující nemovité věci, tj.:

* pozemek p. č. 8153/85 o výměře 206 m2, zastavěná plocha a nádvoří, jehož součástí je stavba bez čp / če,
* pozemek p. č. 8153/86 o výměře 589 m2, ostatní plocha, jiná plocha,
* nově vzniklý pozemek p. č. 8153/246 o výměře 2 333 m2, ostatní plocha, zeleň, geometricky oddělený z pozemku p. č. 8153/1,
* nově vzniklý pozemek p. č. 8153/247 o výměře 24 m2, ostatní plocha, zeleň, geometricky oddělený z pozemku p. č. 8153/1,
* nově vzniklý pozemek p. č. 8153/248 o výměře 10 m2, ostatní plocha, ostatní komunikace, geometricky oddělený z pozemku p. č. 8153/99,

vše v k. ú. Plzeň (nově vzniklé pozemky vznikly na základě geometrického plánu č. 12275-41/2021, který byl odsouhlasen TÚ MMP).

Stanoviska:

TÚ MMP stanoviskem čj. MMP/129983/21 souhlasí s úpravou nájemní smlouvy:

1. změna předmětu nájmu z důvodu prodeje celých pozemků p. č. 8153/85 a 8153/86 a částí pozemků p. č. 8153/1 a p. č. 8153/99, vše v k. ú. Plzeň, o celkové výměře 3100 m2. Zároveň s předmětným prodejem dojde k související změně účelu nájmu, tj. vybudování DI (dále jen Stavba) pro výstavbu bytových domů Heyrovského ulice.

Požadovaný předmět nájmu:

* část místní komunikace III. třídy, vozovka C 4721 (Heyrovského), jejíž součástí je chodník – pravý, v rozsahu 405 m2 umístěné na pozemku p. č. 8153/99, ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové výměře 835 m2,
* části místní komunikace III. třídy, vozovka C 4708 (Heyrovského), v rozsahu 35 m2 umístěné na pozemku p. č. 13030/4, ostatní plocha, ostatní komunikace, o celkové výměře 8347 m2,
* části pozemku p. č. 8153/1, ostatní plocha, zeleň, o výměře 1643 m2 z celkové výměry
92749 m2,

vše k. ú. Plzeň, o celkové výměře 2083 m2.

1. změnu doby nájmu, a to:
* u pozemků, dotčených stavbou DI se sjednává na dobu určitou, do doby protokolárního předání zpět pronajímateli, nejdéle však do 31.12.2029.
* u pozemku p. č. 8153/1, k. ú. Plzeň, dotčeného vybudováním nového propojovacího chodníku mezi Heyrovského ul. a školou, se sjednává na dobu určitou, do doby majetkoprávního vypořádání, nejdéle však do 31.12.2029.
1. doplnění termínu dokončení Stavby ke dni 31. 12. 2028, a s tím souvisejícího termínu vydání kolaudačního souhlasu na Stavbu ke dni 30. 6. 2029.

TÚ MMP stanoviskem čj. MMP/21939a/21 souhlasí s prodejem pozemků p. č. 8153/85, p. č. 8153/86, a části pozemků p. č. 8153/1, p. č. 8153/99, vše v k. ú. Plzeň, které budou dotčeny stavbou „Bytový dům – 52 bytových jednotek, Plzeň Heyrovského ul.“ dle nové situace aktualizované na základě jednání ze dne 24. 5. 2021.

Chodník podél bytového domu bude ve vlastnictví investora, TÚ MMP doporučuje zřídit právo služebnosti – chůze. Drenážní potrubí patří k vsakovacím blokům, které nebudou na pozemku města, ale investora a budou součástí odvodnění ve vlastnictví investora.

Vyústění potrubí dle situace bude na částech pozemku p. č. 8153/1 v k. ú. Plzeň ve vlastnictví města Plzně. TÚ MMP navrhuje zřídit právo služebnosti na strpění potrubí na pozemku města Plzně, kdy oprávněným bude investor, nebo jeho nástupce.

V současné době TÚ MMP považuje za vhodné uzavřít SOSB, po zaměření chodníku a drenážních potrubí smlouvu konečnou dle skutečného provedení. Rozsah služebností je patrný z přílohy č. 7.

TÚ stanoviskem č.j. MMP/104771a/21 souhlasí s uzavřením smlouvy o budoucí smlouvě kupní na chodník při splnění standardních podmínek.

Stanoviska TÚ MMP tvoří přílohu č. 4, 6 a 7.

OŽP MMP jako orgán ochrany přírody sděluje, že nadále souhlasí s prodejem výše uvedených částí pozemků, jak navrhuje nový geometrický plán. Z hlediska zájmů ochrany přírody dojde v rámci výše uvedené stavby na pozemku p. č. 8153/1 v k. ú. Plzeň na ploše cca 74 m2 k zásahu do významného krajinného prvku (VKP) č. 9601 „Borský park“, a to v prostoru mezi konečnou trolejbusů a bývalým sběrným dvorem, výstavbou části jednoho parkovacího stání a příjezdové komunikace k tomuto stání. Orgán ochrany přírody k tomuto zásahu vydal souhlas v rámci koordinovaného závazného stanoviska ke stavebnímu řízení ze dne 22. 3. 2021 pod č.j. MMP/085222/21, proto souhlasí s odkupem i této části výše uvedeného pozemku zasahujícího do výše uvedeného VKP. Stanovisko OŽP MMP tvoří přílohu č. 5.

Stanovisko MO Plzeň 3 usnesením RMO Plzeň 3 č. 288 ze dne 16. 8. 2021 souhlasí suzavřením dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 2017/005507/NS ze dne 22.11.2017, ve znění dodatku č. 1 ze dne 28.6.2018 a dodatku č. 2 ze dne 19.12.2019, uzavřené s investorem, v rámci akce „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“, a to v tomto rozsahu:

1. Změna výměry předmětu nájmu

nově:

části pozemků, které budou zasaženy stavbou DI a vybudováním nového propojovacího chodníku mezi Heyrovského ul. a školou, zůstanou v nájmu v tomto rozsahu:

* p. č. 8153/99 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o celkové výměře 835 m2, k. ú. Plzeň – předmětem nájmu bude část pozemku o výměře 405 m2
* p. č. 8153/1 (ostatní plocha, zeleň) o celkové výměře 92 749 m2, k. ú. Plzeň – předmětem nájmu bude část pozemku o výměře 1 643 m2
* p. č. 13030/4 (ostatní plocha, ostatní komunikace) o celkové výměře 8 347 m2, k. ú. Plzeň– předmětem nájmu bude část pozemku o výměře 35 m2

Celková výměra předmětu nájmu bude 2 083 m2.

1. Změna doby nájmu

nově:

* u pozemků, dotčených stavbou DI se sjednává na dobu určitou, do doby protokolárního předání zpět pronajímateli, nejdéle však do 31.12.2029
	+ u pozemku p. č. 8153/1 v k. ú. Plzeň, dotčeného vybudováním nového propojovacího chodníku mezi Heyrovského ul. a školou, se sjednává na dobu určitou, do doby majetkoprávního vypořádání, nejdéle však do 31.12.2029.
1. Doplnění termínu dokončení stavby DI

termín dokončení stavby DI se sjednává ke dni 31.12.2028 a s tím související termín vydání kolaudačního souhlasu na stavbu ke dni 30.6.2029.

Městský obvod Plzeň 3 usnesením RMO Plzeň 3 č. 293 ze dne 16. 8. 2021 mění usnesení RMO Plzeň 3 č. 57 ze dne 17. 3. 2021 a doporučuje realizovat majetkové vypořádání pozemků v k. ú. Plzeň formou budoucího prodeje, po vydání kolaudačního souhlasu na stavbu „Bytový dům – 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul“. Dále tímto usnesením je vysloven souhlas se zřízením služebností a s budoucím převodem TDI. Usnesení jsou uvedena v bodě 8. této zprávy.

Pozn: *S účinností* *NOZ se stává stavba součástí pozemku, proto nelze realizovat prodej pozemků až po vydání kolaudačního souhlasu a materiál je tedy předložen standardním způsobem, tj. realizace prodeje pozemků před vydáním stavebního povolení.*

KNM RMP dne 2. 9. 2021 doporučila RMP – viz příloha u předkladatele materiálu.

Materiál ve věci prodeje pozemků a nově vzniklých pozemků v k. ú. Plzeň, vč. zřízení budoucích služebností, uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní na chodník v souvislosti se stavbou „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“ a uzavření dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 2017/005507/NS ve věci úpravy smluvních ujednání je předložen k projednání RMP na stůl dne 13. 9. 2021.

3. Předpokládaný cílový stav

Prodej pozemků a nově vzniklých pozemků v k. ú. Plzeň, vč. zřízení budoucích služebností a uzavření smlouvy o budoucí smlouvě kupní na chodník v souvislosti se stavbou „Bytový dům - 52 bytových jednotek, Plzeň, Heyrovského ul.“ a uzavření dodatku č. 3 k nájemní smlouvě č. 2017/005507/NS ve věci úpravy smluvních ujednání.

4. Navrhované varianty řešení

Varianty nejsou.

5. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

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

Toto řešení žádné finanční nároky nepřináší.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení

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

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=89551>

Usnesení RMP č. 1074 ze dne 17. 10. 2017

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=89654>

Usnesení ZMP č. 450 ze dne 26. 10. 2017

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=93061>

Usnesení RMP č. 764 ze dne 28. 6. 2018

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=95119>

Usnesení ZMP č. 58 ze dne 7. 2. 2019

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=95119>

Usnesení RMO Plzeň 3 č. 57/2021

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=103326>

usnesení RMO Plzeň 3 č. 288 ze dne 16. 8. 2021

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=105175>

usnesení RMO Plzeň 3 č. 293 ze dne 16. 8. 2021

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=105180>

1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni zpracování tohoto materiálu nemá investor evidovány žádné závazky po splatnosti vůči městu Plzeň.

10. Přílohy

Příloha č. 1 podmínky SOSB dle bodu 5.2.

Příloha č. 2 podmínky SOSB dle bodu 5.3.

Příloha č. 3 podmínky SOSB dle bodu 5.4.

Příloha č. 4 stanovisko TÚ MMP vč. situace zástavby (prodej)

příloha č. 5 stanovisko OŽP MMP

příloha č. 6 stanovisko TÚ MMP včetně rozsahu přebírané TDI a rozsahu služebností

příloha č. 7 stanovisko TÚ MMP k nájmu

příloha č. 8 fotodokumentace

příloha č. 9 geometrický plán

příloha č. 10 modrá mapa

příloha č. 11 letecký snímek

příloha č. 12 orientační mapa

Přílohy u předkladatele materiálu: žádost nájemce vč. doplnění, znalecký posudek, LV, doporučení KNM RMP