**Důvodová zpráva**

1. Název problému a jeho charakteristika

Směna nově vzniklého pozemku parc. č. 252/62 v k. ú. Lobzy za pozemek parc. č. 2410/2 v k. ú. Doubravka, mezi městem Plzní a fyzickou osobou zaps. na LV č. 234 pro k. ú. Doubravka (dále jen žadatel).

1. Konstatování současného stavu a jeho analýza

Dne 14. 5. 2019 byla na Odbor nabývání majetku MMP (dále jen MAJ MMP) prostřednictvím ÚMO Plzeň 4 postoupena žádost fyzické osoby zaps. na LV č. 234 pro k. ú. Doubravka o prodej, popř. směnu pozemku parc. č. 2410/2 v k. ú. Doubravka, neboť pro danou nemovitost nemá v současné době praktické využití.

Žadatel poté upřesnil, že preferuje směnu výše uvedeného pozemku a po několika variantách jím vytipovaných městských pozemků, navrhl směnu předmětného pozemku za část městského pozemku parc. č. 252/1 v k. ú. Lobzy, která by sloužila pro výstavbu bytového domu (BD), na kterou byla vypracována architektonická studie a bylo na ni vydáno stanovisko Odboru stavebně správního MMP. Studie počítá s úpravou celého vnitrobloku s tím, že část by zůstala pro BD a část v majetku města. Město by získalo úpravu části prostranství s 8 parkovacími stáními (příloha č. 3/1 - 3/2). Následně svůj požadavek na směnu rozšířil i o městský pozemek parc. č. 1153/2, jehož součástí je stavba: Lobzy, č.p. 710, rod. dům (na adrese Masarykova 128, Těšínská 28). Od tohoto návrhu poté ustoupil a požaduje uskutečnění směny v tomto rozsahu (příloha č. 3/3):

- město Plzeň získá pozemek parc. č. 2410/2 o výměře 8 660 m2, zahrada zaps. na LV č. 234 pro k. ú. Doubravka.

- FO zaps. na LV č. 234 pro k. ú. Doubravka získá část pozemku parc. č. 252/1 o výměře cca 577 m2 z celkové výměry 20 106 m2, ostatní plocha, zeleň, v k. ú. Lobzy.

Dle výpisu z katastru nemovitostí je městský pozemek parc. č. 252/1, k. ú. Lobzy zatížen věcným břemenem zřizování a provozování vedení – inženýrské sítě v rozsahu dle GP č.1014-200/2015 pro oprávněného – Plzeňská teplárenská, a.s. IČO: 49790480, Doubravecká 2760/1, Plzeň, PSČ 301 00.

Dle platného územního plánu (ÚP) je pozemek parc. č. 2410/2 v k. ú. Doubravka určen pro plochy přírodní – změny v krajině, lokalita 4\_47 Chlum – Zábělá, která je součástí ÚSES č. 1436 Svatý Jiří RBC funkční. Pro toto území je zpracovaná územní studie Park sv. Jiří (příloha č. 4). Požadovaná část pozemku parc. č. 252/1 v k. ú. Lobzy se nachází dle ÚP v ploše smíšené obytné, lokalitě 4\_27 Sídliště Lobzy.

TÚ MMP svým stanoviskem pod č.j. MMP/143135/20 ze dne 11. 12. 2020 nesouhlasí se zařazením městského pozemku parc. č. 1153/2, jehož součástí je stavba: Lobzy, č.p. 710, rod. dům, v k. ú. Doubravka, do směny, a to z důvodu Bytové politiky města Plzně. Souhlasí se získáním pozemku parc. č. 2410/2 v k. ú. Doubravka do majetku města Plzně.

Se směnou části městského pozemku parc. č. 252/1 v k.ú. Lobzy v navrhovaném rozsahu nesouhlasí. Stávající vodohospod. infrastruktura vč. ochr. pásma musí být respektována dle podmínek a ustanovení zák. č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Souhlasí se směnou části městského pozemku parc. č. 252/1 v k. ú. Lobzy, která není zatížena kanalizační stokou DN 500 vč. ochr. pásma, kanalizačními šachtami a horskou vpustí. V případě, že směňovaná část pozemku parc. č. 252/1 v k. ú. Lobzy bude v rozsahu, do kterého zasahuje i plánovaná trasa kanalizace, bude nutné výměru části tohoto směňovaného pozemku ponížit. SVSMP souhlasí v případě získání pozemku parc. č. 2410/2 v k. ú. Doubravka s jeho svěřením do své správy (viz příloha č. 1/1 - 1/2).

Po sdělení stanoviska TÚ MMP doložil žadatel dvě varianty možného rozsahu směny respektující požadavek TÚ MMP ohledně kanalizační stoky, kanal. šachet a horské vpusti.

TÚ MMP následně vydal stanovisko pod č.j. MMP/021330/21 ze dne 1. 4. 2021, ve kterém uvádí (příloha č. 1/3):

Varianty č. 1 a č. 2, které určují rozsah směňovaného pozemku p. č. 252/1 v k. ú. Lobzy, zohledňují trasu uložení kanalizační stoky DN 500 včetně ochranného pásma v majetku VODÁRNY PLZEŇ a.s. tak, že tato kanalizace vč. ochranného pásma zůstane i nadále v pozemku ve vlastnictví města Plzně.

Z hlediska vodohospodářské infrastruktury v majetku VODÁRNY PLZEŇ a.s. a města Plzně ve správě OSI MMP souhlasíme s variantou č. 1 i variantou č. 2 a žádnou z navrhovaných variant neupřednostňujeme.

K těmto variantám vydal TÚ MMP dne 4. 6. 2021 doplňující stanovisko s tím, že v případě varianty č. 2, souhlasí s rozsahem směňovaného pozemku parc. č. 252/1 v k. ú. Lobzy za dodržení podmínky, že žadatel bude prokazatelně seznámen s nutností v rámci realizace jeho investičního záměru vymístění kanalizační stoky DN 500 vč. horské vpusti mimo zájmové území do pozemku v majetku města Plzně v souladu s podmínkami ze stanoviska č.j. MMP/143135/20 ze dne 11. 12. 2020. Vlastnictví kanalizační stoky se po provedení nemění, v rámci přeložky musí být vyřešena služebnost – věcné břemeno. Přeložka vč. majetkoprávních vztahů bude k tíži nabyvatele.

TÚ MMP dále upozorňuje, že pokud směňovaná část pozemku parc. č. 252/1 v k. ú. Lobzy bude zasažena stávající kanalizační stokou DN 500 vč. horské vpusti a jejím ochranným pásmem, požaduje na tuto část pozemku uzavření služebnosti v rozsahu ochranného pásma dle zákona č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích. Uvedená služebnost bude platná do doby přeložení kanalizační stoky (příloha č. 1/4).

MO Plzeň 4 ve formě usnesení RMO Plzeň 4 č. 0026/21 ze dne 3. 3. 2021 nesouhlasí se směnou městského pozemku parc. č. 1153/2, jehož součástí je stavba, Lobzy, č.p. 710, rod. dům, v k. ú. Doubravka a souhlasí se směnou části (která není zatížena kanalizační stokou DN 500 vč. ochr. pásma, kanalizač. šachtami a horskou vpustí) městského pozemku parc. č. 252/1 v k. ú. Lobzy za pozemek parc. č. 2410/2 v k. ú. Doubravka (viz příloha č. 2).

Dle informací MO Plzeň 4 patří pozemek parc. č. 2410/2 v k. ú. Doubravka z hlediska možnosti využití k rekreaci a odpočinku k nejzajímavějším lokalitám obvodu. Území u sv. Jiří je jedinečnou přírodní lokalitou, která patří mezi významně kulturně - historické fenomény města Plzně. Zmíněný pozemek 2410/2 pak představuje přirozenou nástupní bránu do celého území. V případě získání pozemku by MO Plzeň 4 navázal na studii Park sv. Jiří z roku 2010 (zadavatel UKR MP). V místě nového parku by pak mohla vzniknout naučná vesnička Kostelec (původně zaniklá v 16. stol.) - viz studie UKR MP 2010, nebo tzv. stromová kaple, která by plzeňským občanům nabídla nové možnosti pro uzavření sňatku. Na pozemku by dále došlo k parkovým úpravám zeleně. V přední části pozemku (blíže k ulici Potoční) je možné vybudovat hřiště. Obecně lze konstatovat, že budoucí využití pozemku je velmi dobře popsáno v již zmíněné studii z roku 2010, byť bude nutné tuto studii aktualizovat.

Dle vyhotoveného geometrického plánu č. 1279-59/2021 se bude jednat o směnu nově vzniklého pozemku parc. č. 252/62 o výměře 575 m2, ostatní plocha, zeleň, který byl oddělen z pozemku parc. č. 252/1, k. ú. Lobzy (viz příloha č. 6).

Znalecký posudek na ocenění výše uvedených směňovaných pozemků v k. ú. Doubravka a k. ú. Lobzy, vypracoval dne 26. 4. 2021 znalec Ing. Vladimír Nováček.

Obvyklá cena pozemku parc. č. 2410/2 zaps. na LV č. 234 pro k. ú. Doubravka dle tohoto ZP činí 5 975 400 Kč, tj. 690 Kč/m2.

Obvyklá cena části městského pozemku parc. č. 252/1 v k. ú. Lobzy – nově označená parc. č. 252/62 o výměře 575 m2 dle ZP činí 4 318 250 Kč, tj. 7 510 Kč/m2.

Materiál byl posouzen z pohledu DPH a dodání části městského pozemku parc. č. 252/1 v k. ú. Lobzy bude podléhat zdanění DPH. K ceně obvyklé stanovené ZP bude připočtena DPH ve výši 21 %, tj. částka 906 832,50 Kč. Celková kupní cena části městského pozemku činí po zaokrouhlení 5 225 083 Kč.

Dodání pozemku parc. č. 2410/2 v k. ú. Doubravka je od DPH osvobozeno.

Rozdíl v cenách směňovaných nemovitostí činí částku ve výši 750 317 Kč ve prospěch žadatele. Směna by se uskutečnila s doplatkem, tj. s finančním vyrovnáním ze strany města Plzně.

Ceny všech směňovaných nemovitých věcí jsou stanoveny jako ceny sjednané.

V souladu se stanoviskem TÚ MMP bude žadatel ve směnné smlouvě upozorněn na nutnost v rámci realizace jeho investičního záměru vymístění části kanalizační stoky DN 500 vč. ochranného pásma a horské vpusti mimo zájmové území do pozemku v majetku města Plzně. Přeložka kanalizační stoky vč. majetkoprávních vztahů bude k tíži této FO. Vlastnictví kanalizační stoky se po přeložení nemění, v rámci přeložky bude uzavřena smlouva o zřízení služebnosti mezi investorem přeložky, vlastníkem překládané sítě, tj. s VODÁRNOU PLZEŇ a.s. a majitelem pozemku, tj. statutárním městem Plzní. Další požadavek TÚ na zřízení služebnosti v rozsahu ochranného pásma kanalizační stoky DN 500 vč. horské vpusti dle zákona č. 274/2001 Sb. O vodovodech a kanalizacích bude řešen uzavřením samostatné smlouvy o zřízení služebnosti mezi VODÁRNOU PLZEŇ a.s., jakožto vlastníkem této VHI a zároveň oprávněným a FO zaps. na LV č. 234 pro k. ú. Doubravka, jako povinným. Tato smlouva bude uzavřena současně se směnnou smlouvou mezi městem Plzní a FO zaps. na LV č. 234 pro k. ú. Doubravka.

Dle sdělení ze dne 28. 5. 2021 žadatel upřesnil, že v rámci projednávané směny bude vystupovat jako fyzická osoba podnikající a plátce DPH.

KNM RMP ze dne 10. 6. 2021 doporučila RMP souhlasit s uvedenou majetkovou transakcí.

RMP ze dne 1. 11. 2021 souhlasí s uzavřením směnné smlouvy.

1. Předpokládaný cílový stav

Rozhodnout o realizaci směny nově vzniklého pozemku parc. č. 252/62 v k. ú. Lobzy, za pozemek parc. č. 2410/2 v k. ú. Doubravka, mezi městem Plzní a fyzickou osobou zaps. na LV č. 234 pro k. ú. Doubravka.

1. Navrhované varianty řešení

Viz návrh usnesení.

1. Doporučená varianta řešení

Viz návrh usnesení.

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

Náklady spojené s realizací směny – tj. doplatek ve výši 750 318 Kč, náklady na vyhotovení znaleckého posudku a poplatek za vklad do katastru nemovitostí, (kolek v hodnotě 2000 Kč) budou hrazeny městem Plzní.

1. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

Viz návrh usnesení.

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

- usn. RMO Plzeň 4 č. 0026/21 ze dne 3. 3. 2021.

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=103193>

- doporučení KNM RMP ze dne 10. 6. 2021

- usnesení RMP č. 1099 ze dne 1. 11. 2021

<https://usneseni.plzen.eu/bin_Soubor.php?id=106047>

1. Závazky či pohledávky vůči městu Plzni

Ke dni 28. 5. 2021 nemá žadatel evidovány žádné závazky po splatnosti vůči městu Plzni.

10. Přílohy

Příloha č. 1 - stanoviska TÚ MMP.

Příloha č. 2 - usn. RMO Plzeň 4 č. 0026/21 ze dne 3. 3. 2021.

Příloha č. 3 - situace vč. zákresu variant řešení.

Příloha č. 4 - studie (Park sv. Jiří).

Příloha č. 5 - snímky z KM - modrá mapa, letec. snímek k. ú. Lobzy a k. ú Doubravka.

Příloha č. 6 - geometrický plán č. 1279-59/2021.