

Název bodu jednání:

[>>>Žádost o prodej pozemků v majetku města v k.ú. Příbram <<<]

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracoval: Ing. Jaromír Volný, vedoucí odboru správy majetku

Projednáno: Radou města Příbram dne 05.10.2015, usnesení č. 937/2015

Text usnesení RM:

(>>> Rada I. d o p o r u č u j e ZM
schválit prodej pozemku p.č. 3114/12 za cenu 166,- Kč/m2, pozemku p.č. 3114/14 za cenu 290,- Kč/m2, pozemku p.č. 3114/19 za cenu 414,- Kč/m2, pozemku p.č. 3114/20 za cenu 414,- Kč/m2, pozemku p.č. 3167/13 za cenu 414,- Kč/m2, části pozemku p.č. 3106/9, o výměře cca 41 m2 z celkové výměry 88 m2 za cenu 414,- Kč/m2 a části pozemku p.č. 3114/5, o výměře cca 36 m2 z celkové výměry 2256 m2, za cenu 166,- Kč/m2, to vše k.ú. Příbram, a prodej příslušných zpevněných ploch na některých z těchto pozemků umístěných za celkovou cenu 41.572,- Kč, do vlastnictví společnosti PROMART stavební společnost, s.r.o., se sídlem Náměstí 17, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, IČ: 27224716, s tím, že kupující uhradí náklady na vypracování dvou znaleckých posudků v celkové výši 3.250 Kč.

II. u k l á d á
odboru správy majetku předložit tento materiál k projednání Zastupitelstvu města Příbram na jeho zasedání konané dne 26.10.2015.<<<)

Napsala: Bc. Žaneta Vaverková

Důvodová zpráva následuje po návrzích na usnesení.

Návrhy na usnesení:

(>>> ZM

schvaluje - neschvaluje
prodej pozemku p.č. 3114/12 za cenu Kč/m2, pozemku p.č. 3114/14 za cenu Kč/m2, pozemku p.č. 3114/19 za cenu Kč/m2, pozemku p.č. 3114/20 za cenu Kč/m2, pozemku p.č. 3167/13 za cenu Kč/m2, části pozemku p.č. 3106/9, o výměře cca 41 m2 z celkové výměry 88 m2 za cenu Kč/m2 a části pozemku p.č. 3114/5, o výměře cca 36 m2 z celkové výměry 2256 m2, za cenu Kč/m2, to vše k.ú. Příbram, a prodej příslušných zpevněných ploch na některých z těchto pozemků umístěných, za celkovou cenu Kč, do vlastnictví společnosti PROMART stavební společnost, s.r.o., se sídlem Náměstí 17, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, IČ: 27224716, s tím, že kupující uhradí náklady na vypracování dvou znaleckých posudků v celkové výši 3.250 Kč.<<<)

Důvodová zpráva:

PROMART stavební společnost, s.r.o., se sídlem Náměstí 17, 262 42 Rožmitál pod Třemšínem, IČ: 27224716 (dále také jako „společnost“), požádala o prodej pozemků v majetku města Příbram v katastrálním území Příbram, konkrétně se jedná o : pozemek p.č. 3114/19, o výměře 164 m², ostatní plocha, jiná plocha, pozemek p.č. 3114/20, o výměře 86 m², ostatní plocha, jiná plocha, pozemek p.č. 3167/13, o výměře 3 m², ostatní plocha, jiná plocha, pozemek p.č. 3167/23, o výměře 2 m², ostatní plocha, jiná plocha a část pozemku p.č. 3106/9, o výměře cca 41 m² (mimo veřejnou komunikaci) z celkové výměry 88 m², ostatní plocha, ostatní komunikace. Jedná se o pozemky v ulici Plynárenská, v průmyslové lokalitě Příbram - Balonka mezi bývalou prádelnou a podnikem Hamiro, pozemky slouží jako parkovací plochy s asfaltovým krytem.

Dle údajů uvedených v žádosti je dlouhodobým plánem společnosti vybudování a úpravy zpevněných a parkovacích ploch uvnitř i vně areálu, úpravy nezpevněných ploch v parkové úpravě s bohatou zelení a oplocení v jižní linii areálu směrem do ulice Plynárenská. V souvislosti s vybudováním a úpravou zpevněných a parkovacích ploch společnost žádá o prodej městských pozemků, které se vzhledem k areálu nachází v jihovýchodní části a je na nich umístěna část původního „předareálového“ parkoviště původní krajské prádelny (provoz ukončen v roce 2009). V současnosti je toto parkoviště před areálem umístěno na několika pozemcích, pozemky jsou nepravidelného tvaru a vzhledem k tvaru parkoviště zcela bez jakékoliv logické nebo praktické vazby. Pozemky jsou ve vlastnictví tří různých subjektů - společnosti, pana [REDAKCE] a města Příbram.

V případě realizace prodeje pozemků je záměrem společnosti oslovit vlastníka pozemku p.č. 3114/6, k.ú. Příbram, pana [REDAKCE], s nabídkou úpravy vlastnické hranice na parkovišti směnou či prodejem a následné funkční uspořádání hranice tak, aby bylo možné provedení nového oplocení mezi objektem společnosti a sousedícím areálem.

Cena pozemků dle vnitřního cenového materiálu činí 800 Kč/m².

Tehdejší právní odbor zadal na stanovení ceny předmětných pozemků vypracování znaleckého posudku. Znalecký posudek č.40/6173/2015 ze dne 24.03.2015 vypracovaný znalcem v oboru panem Ladislavem Řehořkem stanovil výslednou úřední (vyhláskovou) cenu pozemků v částce 152.890 Kč (po zaokrouhlení) s tím, že ocenění pozemků činí 122.544 Kč a ocenění staveb - venkovní úprava - zpevněná plocha, činí 30.342,20 Kč. Cena obvyklá pozemků dle názoru znalce odpovídá ceně zjištěné dle cenového předpisu (v průmyslové lokalitě města nabízeny pozemky pro účel komerčního využití v rozmezí 250 – 300 Kč/m², tyto pozemky se nalézají na okraji obce se zhoršenou dostupností, bez krytu).

Vyjádření tehdejšího OKRM ze dne 24.02.2015: Předmětné pozemky jsou v ÚPO vymezeny jako výrobní plochy. Obecně dotázaný odbor nevyjádřil námitky k prodeji parcel č. 3114/19, 3114/20, 3167/13, 3167/23 a části p.č. 3106/9 v k.ú. Příbram, ale po přezkoumání podkladů bylo zjištěno následující: prodejem pozemků by došlo k znepřístupnění pozemku p.č. 3114/6 (vlastník p. Holý), nyní lze využít k přístupu pozemky města (např. p.č. 3167/23). Tehdejší OKRM doporučil zajistit si k předmětné žádosti vyjádření tehdejšího OSHI z hlediska dopravních zájmů v dané oblasti, zda není plánováno narovnání komunikace Plynárenská, případně úpravy jejích parametrů, nebo cyklostezka, aby město nemuselo zpětně pozemky vykupovat. V případě souhlasného stanoviska tehdejšího OSHI projednat se společností PROMART odprodej pozemků č. 3114/12 - pozemek jižně před provozovnou a p.č. 3114/14 - pozemek sloužící k vjezdu do západní části areálu. Podle výkresu na str. 4 žádosti mají být tyto parcely dotčeny záměrem úprav a i dnes jsou využívány k obsluze areálu. Tehdejší OKRM nedoporučil odprodat pozemek p.č. 3167/23, k.ú. Příbram, který umožňuje přístup k pozemku p.č. 3114/6, k.ú. Příbram. (pozn. OSM: tento pozemek je vlastnictvím pana Josefa Holého, výpočtem z katastrální mapy vychází průjezdní šířka pozemku p.č. 3167/23 - 6,213 m)

K doručené žádosti se dne 04.03.2015 vyjádřil tehdejší OSHI, z jeho vyjádření z hlediska dopravních zájmů nevyplývaly námitky k případnému odprodeji pozemků p.č. 3114/19, p.č. 3114/20, p.č. 3167/13 a p.č. 3167/23, vše k.ú. Příbram. U pozemku p.č. 3106/9 byl vyjádřen souhlas s prodejem pouze za podmínky, že dojde k rozdělení pozemku a dojde pouze k odprodeji části pozemku mimo veřejnou komunikaci.

Tehdejší právní odbor s vyjádřeními dotázaných odborů prostřednictvím e-mailové zprávy ze dne 06.03.2015 seznámil Ing. Pazderníka, jednatele žadající společnosti. Ing. Pazderník dne 29.04.2015 telefonicky sdělil, že v plném rozsahu akceptuje cenu pozemků stanovenou vyhotoveným znaleckým posudkem a k navrhovanému řešení převodu pozemků p.č. 3114/12 a p.č. 3114/14, oba k.ú. Příbram, které nebyly zahrnuty v původní žádosti se vyjádřil v tom smyslu, že žadající společnost je ochotna řešit odkoupení předmětných nemovitých věcí avšak za nižší, resp. poloviční cenu, vyplývající ze znaleckého posudku znalce pana Řehořka na pozemek druhu ostatní plocha, ostatní komunikace v dané lokalitě. Pozemky p.č. 3114/12 a p.č. 3114/14, k.ú. Příbram výše uvedený znalecký posudek nezahrnuje.

K tzv. znepřístupnění pozemku p.č. 3114/6, k.ú. Příbram, se na výzvu OSM prostřednictvím e-mailové zprávy Ing. Pazderník vyjádřil v tom smyslu, že tento pozemek, který je využíván jako parkovací plocha, je fakticky na místě přístupný a příjezdný výhradně přes pozemky p.č. 3114/12 (LV město Příbram) a p.č. 3114/18, který je již několik let vlastnictvím společnosti. Pozemek p.č. 3167/23 ve vlastnictví města, přes který by teoreticky mohlo dojít k uvažovanému přístupu je fakticky zatrávněný „břeh“ neboli násyp s výškovým převýšením přes 1 m, navíc s uloženými sítěmi technické infrastruktury. Fakticky by mohl být řešen pouze pěší přístup, ale vjezd na pozemek, který je parkovištěm je technicky nereálný. Obava, že by mohlo dojít k zamezení příjezdu není na místě, jelikož se tak již mohlo stát, ale to není rozhodně záměrem společnosti. Záměrem je celou lokalitu v rámci majetkových podílů jednotlivých vlastníků logicky uspořádat, jak je podrobně popsáno v žádosti.

Společnost doručila městu další žádost, ve které uvádí, že na základě vyjádření OKRM, navrhuje rozšíření své původní žádosti a žádá o odkup pozemků jižně před provozovnou, které zahrnují veřejnou zeleň a vjezd do areálu - p.č. 3114/12, o výměře 223 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, p.č. 3114/14 (v žádosti je chybně uvedeno p.č. 3114/24, což bylo následně s žadatelem projednáno a vysvětleno chybou na jeho straně), o výměře 62 m², ostatní plocha, ostatní komunikace a části pozemku p.č. 3114/5 o výměře cca 36 m² (mimo veřejnou komunikaci) z celkové výměry 2256 m², ostatní plocha, ostatní komunikace, to vše k.ú. Příbram.

Doručená žádost byla podnětem k zadání vypracování dalšího znaleckého posudku v dané lokalitě. Znalecký posudek č. 116/6249/2015 ze dne 14.07.2015 zahrnuje rozšířený předmět žádosti a stanovil cenu úřední (vyhláškovou) pozemků a ocenění staveb (venkovní úprava, zpevněná plocha) v celkové výši 72.087,30 Kč, konkrétně u pozemku p.č. 3114/14 - 17.967,60 Kč, u pozemku p.č. 3114/12 - 36.928,80 Kč, u pozemku p.č. 3114/5 - 5.961,60 Kč, ocenění pozemků celkem 60.858 Kč společně s oceněním staveb - venkovní úprava, zpevněná plocha ve výši 11.229,30 Kč. Cena obvyklá stanovená posudkem činí 68.688 Kč (179 Kč za 1 m² pozemku a dále cena zpevněné plochy - 11.229 Kč).

Žadatel byl s oběma vyhotovenými znaleckými posudky seznámen.

Odbor správy majetku (OSM) požádal dotčené odbory MěÚ o vyjádření k rozšíření předmětu žádosti: z vyjádření oddělení silničního hospodářství OSM ze dne 12.08.2015 vyplývá, že oddělení nemá z hlediska dopravních zájmů námitek k prodeji nemovitých věcí v požadovaném rozsahu. Oddělení rozvoje města odboru investic a rozvoje města ve svém vyjádření ze dne 07.07.2015 sděluje, že předmětné pozemky jsou v Územním plánu města Příbram vymezeny jako výrobní plochy, pozemek p.č. 3114/14 a část poz. p.č. 3114/5 slouží jako vjezd do areálu a poz. p.č. 3114/12 je využíván pro odstavení vozidel, oddělení nemá námitek k prodeji poptávaných nemovitých věcí.

Záměr prodeje všech poptávaných nemovitých věcí byl od 16.06.2015 do 07.07.2015 řádně zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Příbram s tím, že v plném rozsahu nahradil předcházející zveřejněný záměr týkající se prvotní žádosti společnosti s menším rozsahem pozemků.

Dle sdělení oddělení územního plánování odboru Stavební úřad a územní plánování nejsou poptávané nemovité věci Územním plánem města vymezeny jako veřejné prostranství, to platí i pro „zpřístupňující“ shora specifikovaný pozemek p.č. 3114/18, který tak není vymezen ani v mapové příloze Obecně závazné vyhlášky města Příbram č. 1/2011 ze dne 24.01.2011, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství. Z té naopak vyplývá, že jako veřejné prostranství jsou vymezeny následující poptávané pozemky: p.č. 3114/5, p.č. 3114/14, p.č. 3167/23 a část p.č. 3106/9, kde se nachází veřejná komunikace.

Komise pro realizaci majetku města projednala tuto žádost na svém jednání konaném dne 09.09.2015 s tímto rozhodnutím: komise doporučuje prodej pozemků v k.ú. Příbram, a to p.č. 3114/12, p.č. 3114/14, p.č. 3114/19, p.č. 3114/20, p.č. 3167/13, část pozemku p.č. 3106/9 o výměře cca 41 m² a část pozemku p.č. 3114/5 o výměře cca 36 m², za cenu dle znaleckého posudku. Přičemž v příloze k zápisu z jednání komise je uvedeno, že pozemek p.č. 3167/23 komise nedoporučuje prodat, jelikož by jeho prodejem byl znemožněn přístup z městských pozemků na pozemek p.č. 3114/6.

Ing. Pazderník požádal OSM o sdělení znění rozhodnutí přijatého komisí a po jeho oznámení doručil OSM odstoupení od záměru odkoupení pozemku p.č. 3167/23, k.ú. Příbram.

OSM se obrátil na pana [REDAKCE] se žádostí o jeho vyjádření k žádosti společnosti PROMART. V jeho zastoupení kontaktoval OSM nejdříve osobně a poté písemně s doloženou plnou mocí jeho syn [REDAKCE] s tím, že nesouhlasí s prodejem pozemků p.č. 3114/12, p.č. 3106/9, p.č. 3114/19, p.č. 3114/20, p.č. 3167/12, p.č. 3167/13, vše v k.ú. Příbram (dále jen „Pozemky“). Pozn. OSM: o pozemek p.č. 3167/12, k.ú. Příbram, společnost nežádala. Dále pan [REDAKCE] uvádí, že pozemek p.č. 3114/12 je veden v katastru nemovitostí jako pozemek se způsobem využití ostatní komunikace, ostatní plocha. Jeho zpevněná plocha navazuje na veřejnou komunikaci Plynárenská a je přístupovou cestou na pozemek p.č. 3114/6, který je vlastnictvím pana [REDAKCE]. Pozn. OSM: není ovšem přístupovou cestou jedinou, aby bylo možné dostat se přes pozemek p.č. 3114/12 na pozemek p.č. 3114/6, na němž je parkoviště užívané zaměstnanci společnosti SENCO Příbram spol. s r.o., na základě nájemní smlouvy s panem [REDAKCE], je nutné ještě přejet přes pozemek p.č. 3114/18, který je vlastnictvím společnosti PROMART, což se tak v současnosti děje, a to s tichým souhlasem vlastníka pozemku, aniž by existoval jakýkoliv smluvní vztah nebo ústní ujednání tento průjezd řešící. Ve vyjádření je ještě dále poukazováno na skutečnost, že některé z pozemků, které jsou předmětem zamýšleného prodeje, byly v minulosti součástí zemědělských pozemků ve vlastnictví předků pana [REDAKCE] a jeho žádost o vydání byla v restitučním řízení vedeném Pozemkovým úřadem ČR zamítnuta právě z toho důvodu, že se jedná o veřejné komunikace. V závěru vyjádření je uvedeno, že s ohledem na uvedené důvody žádá pan [REDAKCE] o prodej Pozemků do svého vlastnictví.

V následném telefonickém kontaktu uskutečněném dne 09.10.2015 [REDAKCE] jménem svého otce upřesnil, že aktuálně usiluje o odkoupení jen pozemku p.č. 3114/12, který je jedním z „zpřístupňujících“ pozemků k pozemku p.č. 3114/6, oba k.ú. Příbram.

Dne 09.10.2015 se do kanceláře majetkoprávního oddělení OSM osobně dostavil pan Martin Přerovský, představitel vedení pro jakost společnosti SENCO Příbram spol. s r.o., Plynárenská 292, Příbram I, s tím, že disponuje informacemi o tom, že společnost PROMART má zájem odkoupit pozemky v okolí pozemku p.č. 3114/6, k.ú. Příbram, který je majetkem pana [REDAKCE] a v současné době je společnosti SENCO pronajímán na dobu neurčitou za účelem parkování vozidel jejích zaměstnanců a že odkupem všech nemovitých věcí požadovaných společností PROMART by byl znemožněn vjezd na toto parkoviště. Pan Přerovský byl informován o tom, že společnost PROMART odstoupila od svého záměru odkoupit pozemek p.č. 3167/23, k.ú. Příbram. Na toto reagoval pan Přerovský pozitivně v tom smyslu, že přes tento pozemek, který má šíři cca 6 m je vjezd na pronajímané parkoviště možný. Dále se vyjádřil v tom smyslu, že by uvítal, kdyby okolní pozemky byly prodány panu [REDAKCE]

Vyjádření správců sítí:

1. Česká telekomunikační infrastruktura a.s., ze dne 25.08.2015: ve vyznačeném zájmovém území se nachází síť elektronických komunikací společnosti nebo její ochranné pásmo.
2. ČEZ Distribuce, a.s. ze dne 26.08.2015: na uvedeném zájmovém území se nachází nebo zasahuje ochranným pásmem energetické zařízení typu: podzemní sítě VN.
3. 1.SčV ze dne 04.12.2013, včetně prodloužení platnosti vyjádření do 11.02.2016: v těsné blízkosti parc.č. 3106/9, k.ú. Příbram jsou uloženy vodovodní řady – pro pitnou vodu L DN 200 a DN 80 a pro užitkovou vodu L DN 150, které mohou trubním vedením zasahovat a ochranným pásmem zasahují na parc.č. 3106/9, k.ú. Příbram.
4. RWE Distribuční služby, s.r.o. ze dne 26.8.2015: v zájmovém území se nachází provozovaná plynárenská zařízení ve vlastnictví nebo správě RWE GasNet, s.r.o.
5. Telefónica Czech Republic, a.s. ze dne 05.11.2013: ve vyznačeném území dojde ke střetu se sítí elektronických komunikací společnosti Telefónica.
6. ČEZ ICT Services, a.s. ze dne 08.09.2015: v zájmovém území se nenachází komunikační zařízení v majetku společnosti.

7. Příbramská teplárenská a.s. ze dne 01.09.2015: v předmětných pozemcích a prostoru vymezeném zákresem, se nenachází podzemní rozvodné zařízení ve správě PT a.s.

Přílohy:

1. Žádost o prodej pozemků v majetku města Příbrami ze dne 19.02.2015
2. Rozšíření žádosti ze dne 05.06.2015
3. Vyjádření tehdejšího OKRM ze dne 24.02.2015
4. Vyjádření tehdejšího OSHI ze dne 04.03.2015
5. Vyjádření OIRM, odd. rozvoje města ze dne 07.07.2015
6. Vyjádření OSM, odd. silničního hospodářství ze dne 12.08.2015
7. E-mailové vyjádření Ing. Pazderníka ze dne 26.06.2015
8. Znalecký posudek č. 40/6173/2015 ze dne 24.03.2015
9. Znalecký posudek č. 116/6249/2015 ze dne 14.07.2015
10. Podání ze dne 17.09.2015 – vynětí pozemku p.č. 3167/23, k.ú. Příbram ze žádosti o prodej
11. Vyjádření vlastníka sousedících pozemků k prodeji pozemků ve vlastnictví města Příbram ze dne 02.10.2015 (pozn. OSM: s poptávanými pozemky sousedí jen jeden pozemek pana ██████████)
12. Výpisy LV
13. Situační snímek