|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **MATERIÁL** | číslo:  |  |
| **pro zasedání**  |
| **Zastupitelstva města Prostějova konané dne 05.09.2016** |
|  |
|  |
| **Název materiálu:** | **Schválení směny pozemků v k.ú. Prostějov** |
|  |  |
| **Předkládá:** | Rada města Prostějova |
|  | Mgr. Jiří Pospíšil, náměstek primátorky, v. r.  |
|  |
| **Návrh usnesení:** |
|  |

Zastupitelstvo města Prostějova

**s c h v a l u j e**

**směnu pozemků p.č. 6675/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.070 m2, p.č. 6675/4 – zahrada o výměře 1.158 m2, p.č. 6675/5 – zahrada o výměře 491 m2, p.č. 6675/6 – zahrada o výměře 485 m2, části pozemku p.č. 6675/1 – zahrada o výměře cca 20.000 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), části pozemku p.č. 6675/7 – ostatní plocha o výměře cca 2.900 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), části pozemku p.č. 6692/1 – orná půda o výměře cca 7.000 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), části pozemku p.č. 6693/1 – orná půda o výměře cca 13.300 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) a části pozemku p.č. 6693/2 – ostatní plocha o výměře cca 240 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), vše v k.ú. Prostějov, ve vlastnictví Statutárního města Prostějova (celková výměra směňovaných pozemků cca 46.644 m2) za pozemky p.č. 5908/4 – orná půda o výměře 38 m2, p.č. 5908/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m2, p.č. 5911 – zahrada o výměře 1.319 m2, p.č. 5914/14 – ostatní plocha o výměře 1.068 m2, p.č. 5930/18 – orná půda o výměře 4.122 m2, část pozemku p.č. 5908/1 – orná půda o výměře cca 1.400 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), část pozemku p.č. 5914/12 – ostatní plocha o výměře cca 50 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), vše v k.ú. Prostějov, ve spoluvlastnictví soukromých osob, a dále za část pozemku p.č. 6676/1 – orná půda o výměře cca 2.200 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), část pozemku p.č. 6676/9 – ostatní plocha o výměře cca 200 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), část pozemku p.č. 6677/2 – orná půda o výměře cca 1.000 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) a část pozemku p.č. 6677/4 – orná půda o výměře cca 1.000 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), vše v k.ú. Prostějov, ve vlastnictví soukromé osoby, (celková výměra směňovaných pozemků cca 12.400 m2), za následujících podmínek:**

1. **směna pozemků bude provedena s finančním vyrovnáním ve výši rozdílu obvyklých cen směňovaných pozemků stanovených na základě znaleckého posudku,**
2. **ve směnné smlouvě bude současně zřízena služebnost cesty a stezky na částech pozemků p.č. 7862/2, p.č. 6673/2 a p.č. 6675/1, vše v k.ú. Prostějov, ve prospěch převáděné části pozemku p.č. 6675/1 v k.ú. Prostějov; služebnost cesty a stezky bude zřízena na dobu neurčitou a bezúplatně,**
3. **náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku, geometrických plánů (včetně geometrického plánu s vyznačením služebnosti cesty a stezky) a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí Statutární město Prostějov,**
4. **směnná smlouva bude uzavřena do 3 měsíců ode dne odstranění staveb umístěných na pozemcích p.č. 6675/2, p.č. 6677/2 a p.č. 6677/4, a vyklizení pozemků p.č. 6675/2 p.č. 6675/4, p.č. 6675/5, p.č. 6675/6, p.č. 6675/1, p.č. 6677/2, p.č. 6677/4, p.č. 6692/1, p.č. 6693/1 a p.č. 6693/2, vše v k.ú. Prostějov, přičemž odstranění staveb a vyklizení pozemků zajistí jejich vlastníci v termínu do 1 roku ode dne podpisu budoucí směnné smlouvy, kterou budou vzájemné vztahy ošetřeny do doby odstranění staveb a vyklizení pozemků.**

Důvodová zpráva:

 Na základě Kupní smlouvy č. 2015/50/250 uzavřené dne 29.09.2015 mezi Statutárním městem Prostějovem jako prodávajícím a kupujícím, byly prodány stavby v reálu zahradnictví na ul. Brněnská v Prostějově, a to stavba rozdělovny květin č. 19 na pozemku p.č. 6677/5, stavba uhelny č. 20 na pozemku p.č. 6677/3, stavba kotelny č. 21 na pozemku p.č. 6677/3, stavba skleníku č. 14 na pozemku p.č. 6677/2 a stavba skleníku č. 15 na pozemku p.č. 6677/4, vše v k.ú. Prostějov, za symbolickou kupní cenu ve výši 1.000 Kč. Kupní smlouva byla uzavřena v souladu s usnesením Zastupitelstva města Prostějova č. 15137 ze dne 08.06.2015. Při projednávání této záležitosti byl mimo jiné uveden **příslib kupujícího , že pokud dojde k majetkoprávnímu dořešení předmětných staveb v areálu zahradnictví na ul. Brněnská v Prostějově, které se nachází na pozemcích v jeho vlastnictví, otevře se tím cesta pro následné dořešení pozemků u budovy Sportcentra na ul. Olympijská v Prostějově např. formou směny za jiné pozemky Statutárního města Prostějova.**

 S ohledem na výše uvedený příslib Odbor SÚMM koncem roku 2015 oslovil kupujícího ve věci zahájení jednání o výkupu pozemků na ul. Olympijská v Prostějově.

 **Dne 18.03.2016 obdržel Odbor SÚMM prostřednictvím právního zástupce reakci na zahájení jednání o výkupu pozemků na ul. Olympijská v Prostějově. V reakci je mimo jiné uvedeno, že je případným jednáním v této věci otevřený, nicméně v tuto chvíli považuje za vhodnější řešení nežli odkup směnu pozemků. Tímto způsobem by bylo možné dosáhnout komplexnějšího řešení vzájemných majetkových vztahů. Za tímto účelem navrhuje projednat komplexnější směnu pozemků, do které by byly zahrnuty i pozemky v okolí skleníků na ul. Brněnská v Prostějově. V rámci navrhovaného řešení by tedy mělo dojít ke směně pozemků dle orientačního plánu, který je přílohou dopisu, kde by byla Statutárnímu městu Prostějovu společně s poptávanými pozemky p.č. 5930/18, p.č. 5914/14, p.č. 5911, p.č. 5908/5, p.č. 5908/4 a částí pozemků p.č. 5908/1 a p.č. 5914/12, vše v k.ú. Prostějov, převedena i část pozemků p.č. 6676/1, p.č. 6677/2 a p.č. 6677/4, vše v k.ú. Prostějov. Pozemky p.č. 6676/1, p.č. 6677/2 a p.č. 6677/4, vše v k.ú. Prostějov, by byly ze strany před samotnou realizací směny zcela vyklizeny. Výměnou by obdržel část pozemků p.č. 6675/7, p.č. 6675/1, p.č. 6693/2, p.č. 6693/1 a p.č. 6692/1 a pozemky p.č. 6675/2, p.č. 6675/4, p.č. 6675/5 a p.č. 6675/6, vše v k.ú. Prostějov. Před samotnou realizací směny by byly pozemky p.č. 6675/2, p.č. 6675/4, p.č. 6675/5, p.č. 6675/6, p.č. 6675/7, p.č. 6675/1, p.č. 6692/1, p.č. 6693/1 a p.č. 6693/2, vše v k.ú. Prostějov, ze strany Statutárního města Prostějova zcela vyklizeny. Při takto realizované směně by si Statutární město Prostějova samozřejmě ponechalo část pozemků p.č. 6675/7, p.č. 6675/1, p.č. 6693/2 a p.č. 6693/1, vše v k.ú. Prostějov, tak, aby mohlo dojít k plánovanému rozšíření pozemní komunikace směrem k točně. V zájmu zajištění dopravní obslužnosti směňovaných pozemků by zároveň došlo k umožnění jejich komunikačního napojení na stávající komunikaci mimo jiné zřízením služebnosti cesty a stezky dle přiloženého orientačního plánu. Navrhovaným konečným vyřešením vlastnických vztahů v dané lokalitě jakož i odstraněním neúčelných budov, které se momentálně nacházejí v dezolátním stavu, by se rovněž otevřel i prostor pro změnu územního plánu pro danou lokalitu (zahradnictví na ul. Brněnská v Prostějově), kdy by došlo k její již dlouho plánované přeměně na průmyslovou zónu pro lehkou výrobu nepoškozující životní prostředí. Tato změna by Statutárnímu městu Prostějovu přinesla možnost dalšího hospodářského rozvoje a ekonomického růstu, neboť vytvořením průmyslové zóny s fungující infrastrukturou a dořešenými majetkoprávními vztahy vznikne pro budoucí investory odpovídající platforma, kterých je na území Statutárního města Prostějova prozatím nedostatek. Nutným předpokladem samozřejmě je umožnění zbudování inženýrských sítí alespoň k hranici předmětné lokality tak, jak jsou zakresleny v přiloženém orientačním plánu.** Dopis s reakcí (včetně přiloženého orientačního plánu) tvoří přílohu tohoto materiálu. Záležitost je řešena pod SpZn. OSUMM 128/2016.

 **Odbor územního plánování a památkové péče** sděluje následující:

Požadovaný soubor pozemků v lokalitě mezi ul. Brněnskou, starou nemocnicí a D46 je dle platného územního plánu součástí rozvojových ploch obytných smíšených (určených přednostně pro bytové domy), ploch veřejných prostranství a návrhu ploch veřejné zeleně, které jsou v územním plánu označeny jako rozvojová oblast Brněnská – sever, jejíž součástí je část požadované rozvojové plochy Z16. Celá rozvojová oblast je podmíněna etapizací, tzn., že její využití bude možné až po přeložení sítí technické infrastruktury do navrženého koridoru. Koridor pro přeložky kabelových vedení 22 kV je označen v územním plánu jako veřejně prospěšná stavba technické infrastruktury.

 Odbor územního plánování a památkové péče **doporučuje** navrhovanou adekvátní směnu pozemků (s vyloučením návrhových ploch veřejné zeleně a veřejných prostranství dle územního plánu) v případě, že požadované pozemky by žadatel využíval stávajícím způsobem. Případnou budoucí změnu územního plánu jako pořizovatelé územního plánu nevylučujeme, je však časově náročná a o jejím pořízení rozhoduje zastupitelstvo města.

 **Odbor dopravy nemá** k záměru **žádné připomínky.**

 **Odbor životního prostředí nemá** k navrhovanému řešení **připomínek.**

 **Odbor rozvoje a investic** posoudil uvedenou žádost a sděluje, že pracovníci odboru doporučují vyhodnotit přínos nabízené směny pro statutární město Prostějov. V současné době ORI nepřipravuje v souvislosti s pozemky v okolí Sportcentra žádný investiční záměr města, nabízené pozemky však „scelí“ plochu sportovního zařízení a navazující plochy fotbalového areálu v ulici Olympijská a umožní tak v budoucnu řešit vhodné provozní zázemí.

 Co se týče pozemků ve vlastnictví statutárního města na ulici Lidická, bez ohledu na navrhovanou směnu pracovníci ORI doporučují zvážit a vyhodnotit změnu územního plánu v ploše mezi ulicemi Brněnská a Lidická včetně rozšíření koridoru ulice Lidická (komunikace, chodník, zeleň) vedoucí k městskému hřbitovu. Tuto změnu však nelze předem garantovat jako součást případné směny stejně tak jako požadavek na zrušení dohody o parcelaci (bez náhrady jiným územně plánovacím nástrojem) na uvedených pozemcích na ulici Kostelecká v jeho vlastnictví.

 **Komise pro rozvoj města a podporu podnikání** ve svém stanovisku ze dne 14.06.2016 **doporučuje** Radě města směnu pozemků, **ale adekvátně v rozsahu 1:1; případně směnit část pozemků a zbytek pozemků pronajmout.** Co se týče pozemku mezi ulicemi Brněnská a Lidická, **doporučuje** ponechat koridor alespoň 17 m podél zdi areálu staré nemocnice. Dále komise požaduje vypracování znaleckých posudků a poté znovu předložení komisi k projednání.

 **Rada města Prostějova** dne 28.07.2016 usnesením č. 6726 **vyhlásila** záměr směny pozemků p.č. 6675/2 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 1.070 m2, p.č. 6675/4 – zahrada o výměře 1.158 m2, p.č. 6675/5 – zahrada o výměře 491 m2, p.č. 6675/6 – zahrada o výměře 485 m2, části pozemku p.č. 6675/1 – zahrada o výměře cca 20.000 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), části pozemku p.č. 6675/7 – ostatní plocha o výměře cca 2.900 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), části pozemku p.č. 6692/1 – orná půda o výměře cca 7.000 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), části pozemku p.č. 6693/1 – orná půda o výměře cca 13.300 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) a části pozemku p.č. 6693/2 – ostatní plocha o výměře cca 240 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), vše v k.ú. Prostějov, ve vlastnictví Statutárního města Prostějova (celková výměra směňovaných pozemků cca 46.644 m2) za pozemky p.č. 5908/4 – orná půda o výměře 38 m2, p.č. 5908/5 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 3 m2, p.č. 5911 – zahrada o výměře 1.319 m2, p.č. 5914/14 – ostatní plocha o výměře 1.068 m2, p.č. 5930/18 – orná půda o výměře 4.122 m2, část pozemku p.č. 5908/1 – orná půda o výměře cca 1.400 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), část pozemku p.č. 5914/12 – ostatní plocha o výměře cca 50 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), vše v k.ú. Prostějov, ve spoluvlastnictví soukromých osob, a dále za část pozemku p.č. 6676/1 – orná půda o výměře cca 2.200 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), část pozemku p.č. 6676/9 – ostatní plocha o výměře cca 200 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), část pozemku p.č. 6677/2 – orná půda o výměře cca 1.000 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) a část pozemku p.č. 6677/4 – orná půda o výměře cca 1.000 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), vše v k.ú. Prostějov, ve vlastnictví soukromé osoby, (celková výměra směňovaných pozemků cca 12.400 m2), za následujících podmínek:

1. směna pozemků bude provedena s finančním vyrovnáním ve výši rozdílu obvyklých cen směňovaných pozemků stanovených na základě znaleckého posudku,
2. ve směnné smlouvě bude současně zřízena služebnost cesty a stezky na částech pozemků p.č. 7862/2, p.č. 6673/2 a p.č. 6675/1, vše v k.ú. Prostějov, ve prospěch převáděné části pozemku p.č. 6675/1 v k.ú. Prostějov; služebnost cesty a stezky bude zřízena na dobu neurčitou a bezúplatně,
3. náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku, geometrických plánů (včetně geometrického plánu s vyznačením služebnosti cesty a stezky) a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí Statutární město Prostějov,
4. směnná smlouva bude uzavřena do 3 měsíců ode dne odstranění staveb umístěných na pozemcích p.č. 6675/2, p.č. 6677/2 a p.č. 6677/4, a vyklizení pozemků p.č. 6675/2 p.č. 6675/4, p.č. 6675/5, p.č. 6675/6, p.č. 6675/1, p.č. 6677/2, p.č. 6677/4, p.č. 6692/1, p.č. 6693/1 a p.č. 6693/2, vše v k.ú. Prostějov, přičemž odstranění staveb a vyklizení pozemků zajistí jejich vlastníci v termínu do 1 roku ode dne podpisu budoucí směnné smlouvy, kterou budou vzájemné vztahy ošetřeny do doby odstranění staveb a vyklizení pozemků.

 Záměr směny předmětných pozemků byl zveřejněn v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění, vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Prostějova a způsobem umožňujícím dálkový přístup. K vyhlášenému záměru se ke dni zpracování materiálu nikdo další nepřihlásil.

 V současné době je objednán znalecký posudek na stanovení obvyklé ceny směňovaných pozemků. Znalecký posudek není prozatím zpracován, bude však k dispozici na zasedání Zastupitelstva města Prostějova. O zjištěných obvyklých cenách směňovaných pozemků dle znaleckého posudku budou zastupitelé informováni předkladatelem materiálu.

 **Odbor SÚMM nemá námitek** ke schválení směny předmětných pozemků za podmínek dle návrhu usnesení. V rámci navržené směny se počítá mimo jiné se zachováním rezervy pro případné rozšíření komunikace na ul. Lidická směrem k městskému hřbitovu. Směna bude realizována až po odstranění staveb umístěných na pozemcích p.č. 6675/2, p.č. 6677/2 a p.č. 6677/4, a vyklizení pozemků p.č. 6675/2 p.č. 6675/4, p.č. 6675/5, p.č. 6675/6, p.č. 6675/1, p.č. 6677/2, p.č. 6677/4, p.č. 6692/1, p.č. 6693/1 a p.č. 6693/2, vše v k.ú. Prostějov, přičemž odstranění staveb a vyklizení pozemků zajistí jejich vlastníci. V případě Statutárního města Prostějova se bude jednat o demolici zchátralého domu č.p. 3198 (Za Brněnskou ulici) stojícího na části pozemku p.č. 6675/2 a vyklizení zbylých pozemků (zejména odstranění torz základů pařenišť a jiných staveb). Odbor SÚMM upozorňuje na skutečnost, že pozemky p.č. 6675/2 (včetně domu č.p. 3198), p.č. 6675/4, p.č. 6675/5, p.č. 6675/6, p.č. 6675/1, p.č. 6692/1, p.č. 6693/1 a p.č. 6693/2, vše v k.ú. Prostějov, jsou zatíženy nájemními právy (nájemci: tři soukromé osoby a společnost P.S. AGRO-METAL). Tato nájemní práva přejdou okamžikem převodu vlastnických práv k předmětným pozemkům na nového vlastníka, nebo je v případě požadavku bude třeba před uzavřením směnné smlouvy ukončit dohodou nebo výpovědí.

 Kupující nejsou dlužníky Statutárního města Prostějova.

 **Materiál byl předložen k projednání na schůzi Finančního výboru dne 29.08.2016.**

*Osobní údaje fyzických osob jsou z textu vyjmuty v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Úplné znění materiálu je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů k nahlédnutí na Magistrátu města Prostějova.*

Přílohy: všechny přílohy byly odstraněny z důvodu ochrany osobních údajů

* situační mapa ul. Brněnská – předmět směny
* situační mapa ul. Brněnská – aktuální stav
* situační mapa ul. Brněnská – stav po realizaci směny
* situační mapa (ul. Olympijská)
* Reakce na zahájení jednání o výkupu pozemků ze dne 18.03.2016 (včetně přílohy)

Prostějov: 18.08.2016

Osoba odpovědná za zpracování materiálu: Mgr. Libor Vojtek, vedoucí Odboru SÚMM, v. r.

Zpracoval: Bc. Vladimír Hofman, v. r.

 odborný referent oddělení nakládání s majetkem města Odboru SÚMM