|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **MATERIÁL** | | číslo: |  |
| **pro zasedání** | | | |
| **Zastupitelstva města Prostějova konané dne 11.12.2018** | | | |
|  | | | |
| **Název materiálu:** | **Schválení směny části pozemku p.č. 345 v k.ú. Čechovice u Prostějova za pozemky p.č. 352 v k.ú. Čechovice u Prostějova a p.č. 6560/4 v k.ú. Prostějov** | | |
|  |  | | |
| **Předkládá:** | Rada města Prostějova | | |
|  | Mgr. Jiří Pospíšil, 1. náměstek primátora, v. r. | | |
| **Návrh usnesení:** | | | |
|  | | | |

Zastupitelstvo města Prostějova

**s c h v a l u j e**

**směnu části pozemku p.č. 345 – orná půda v k.ú. Čechovice u Prostějova o výměře cca 18.078 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) ve vlastnictví Statutárního města Prostějova za pozemek p.č. 352 – orná půda o výměře 13.113 m2 v k.ú. Čechovice u Prostějova ve spoluvlastnictví tří fyzických osob (každý spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3), a pozemek p.č. 6560/4 – orná půda o výměře 5.294 m2 v k.ú. Prostějov ve vlastnictví jedné fyzické osoby, za následujících podmínek:**

1. v případě, že obvyklá cena pozemku Statutárního města Prostějova určeného ke směně převýší obvyklou cenu pozemků určených ke směně, bude směna pozemků provedena s finančním vyrovnáním ve prospěch Statutárního města Prostějova ve výši rozdílu obvyklých cen směňovaných pozemků stanovených dle znaleckého posudku; v ostatních případech bude směna pozemků provedena bez finančního vyrovnání,
2. náklady spojené s vypracováním geometrického plánu, znaleckého posudku a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí nebude hradit Statutární město Prostějov.

Důvodová zpráva:

Na Odbor správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova se dne 05.04.2018 obrátili spoluvlastníci pozemku p.č. 352 – orná půda o výměře 13.113 m2 v k.ú. Čechovice u Prostějova, a vlastník pozemku p.č. 6560/4 – orná půda o výměře 5.294 m2 v k.ú. Prostějov, s žádostí o směnu předmětných pozemků o celkové výměře 18.407 m2 za pozemek p.č. 345 – orná půda o výměře 18.708 m2 v k.ú. Čechovice u Prostějova ve vlastnictví Statutárního města Prostějova s tím, že výměra u tohoto pozemku bude ponížena o cca 630 m2 potřebných pro vybudování komunikace v ulici Legionářská (celková výměra pozemku města by tedy činila cca 18.078 m2). Za rozdíl ve výměře pozemků nepožadují žadatelé žádný doplatek. Žadatelé zastávají názor, že v případě jejich navrhovaného vlastnického uspořádání bude dosaženo většího souladu veřejných a soukromých zájmů v území při zachování stavebně-technického záměru města. Záležitost je řešena pod SpZn.: OSUMM 343/2013.

**Odbor územního plánování a památkové péče** sděluje, že dle platného územního plánu jsou pozemky p.č. 352 v k.ú. Čechovice u Prostějova a p.č. 345 v k.ú. Čechovice u Prostějova součástí rozvojové plochy **Z5**. Na pozemku p.č. 352 v k.ú. Čechovice u Prostějova se nachází návrhové plochy **rekreace na plochách přírodního charakteru (RN)**, **dopravní infrastruktury (DX)**, **smíšené obytné (SX)**, **veřejných prostranství (PV)** a **smíšené nezastavěného území (NS)**. Na pozemku p.č. 345 v k.ú. Čechovice u Prostějova se nachází návrhové plochy **smíšené obytné (SX)** a plochy **veřejných prostranství (PV)**.

Pozemek p. č. 6560/4 v k. ú. Prostějov se nachází v plochách **smíšených výrobních (VS).**

V daném území jsou zpracované územní studie, pro pozemky p.č. 352 v k.ú. Čechovice u Prostějova a p.č. 345 v k. ú. Čechovice u Prostějova je zpracovaná územní studie „Plumlovská sever – Pololání“, pro plochu, kde je umístěn pozemek p.č. 6560/4 v k.ú. Prostějov je zpracovaná územní studie „Malá průmyslová zóna Prostějov, Brněnská – západ“, které definují systém veřejných prostranství v rámci zastavitelných ploch, jejich polohu, rozměry, význam a charakter, navrhují strukturu zástavby a definují funkční i kompoziční vazby veřejných prostranství. Realizace výstavby navíc v lokalitě, kterou zahrnuje územní studie „Plumlovská sever – Pololání“, prvotně znamená celkové přeparcelování a dohodu vlastníků pozemků. Statutární město Prostějov je jedním z vlastníků pozemků v dané lokalitě.

Územní studie jsou umístěny na webové adrese:

<https://www.prostejov.eu/cs/obcan/magistrat/informace-z-odboru/odbor-uzemniho-planovani-a-pamatkove-pece/uzemni-planovani/uzemni-studie.html>.

**S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem Odbor územního plánování a památkové péče Magistrátu města Prostějova – oddělení územního plánování, směnu pozemků p. č. 352 v k. ú. Čechovice u Prostějova a p. č. 6560/4 v k. ú. Prostějov za pozemek p. č. 345 v k.ú. Čechovice u Prostějova nedoporučuje, neboť ji považuje za nekoncepční a pro město ekonomicky nevýhodnou. Pozemek ve vlastnictví Statutárního města Prostějova se nachází v nové návrhové ploše pro bydlení, takže město by si mělo ponechat možnost usměrňovat výstavbu v této nové rozvojové lokalitě.**

**Odbor dopravy nemá** k výše uvedené směně **žádné připomínky.**

**Odbor životního prostřední** není kompetentní vyhodnotit výhodnost směny pozemků, nicméně **doporučuje** získání pozemku, který sousedí s biokoridorem Hloučela – pozemek může sloužit k rozšíření klidové a relaxační zóny pro obyvatele města.

**Odbor rozvoje a investic** posoudil uvedenou žádost a sděluje následující:

**- pozemek p.č. 352,** **k.ú. Čechovice u Prostějova** je dle územního plánu Prostějova součástí plochy smíšené obytné (z velké části plocha dopravní infrastruktury – obslužná komunikace) a plochy rekreace (s rezervou plochy občanského vybavení – atletického stadionu), je zatížen vedením VTL plynovodu a sousedí s pozemky ve vlastnictví Statutárního města Prostějova p.č. 543/1 a p.č. 351/3, k.ú. Čechovice u Prostějova,

- **pozemek p.č. 6560/4, k.ú. Prostějov** je dle územního plánu Prostějova součástí plochy smíšené výrobní – průmyslová zóna Brněnská – západ, je zatížen vedením vrchního kmenového vedení VN a sousedí s pozemky ve vlastnictví Statutárního města Prostějova p.č. 6559/1 a p.č. 6560/3, k.ú. Prostějov,

- **pozemek p.č. 345, k.ú. Čechovice u Prostějova** ve vlastnictví Statutárního města Prostějova (požadovaná část o výměře 18 078 m2) je dle územního plánu Prostějova součástí plochy obytné smíšené, určené pro výstavbu rodinných domů, je zatížena pouze vedením metalického kabelu.

**Odbor rozvoje a investic doporučuje posoudit nabídku předložené směny pozemků především s ohledem na:**

1/ záměr (prioritu) města o majetkoprávní scelení pozemků v průmyslové zóně Brněnská – západ,

2/ záměr (prioritu) města držet územní rezervu v územním plánu pro výstavbu lehkoatletického stadionu, a s tím související obslužné komunikace.

**Komise pro rozvoj města a podporu podnikání** **nedoporučuje** Radě města směnu předmětných pozemků, doporučuje jednat se žadateli o výkupu nabízených pozemků.

**Rada města Prostějova** dne 31.07.2018 usnesením č. 8712 materiál v předmětné záležitosti **odložila**.

**Porada primátorky** dne 06.08.2018 v rámci bodu Různé **vzala na vědomí** informace o jednání se spoluvlastníkem ve věci úpravy podmínek navržené směny pozemků (finanční vyrovnání ve prospěch Statutárního města Prostějova) s tím, že Mgr. Vojtek předloží materiál na schůzi rady 16.08.2018.

**Rada města Prostějova** dne 16.08.2018 usnesením č. 8775 **vyhlásila** záměr směny části pozemku p.č. 345 – orná půda v k.ú. Čechovice u Prostějova o výměře cca 18.078 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) ve vlastnictví Statutárního města Prostějova za pozemek p.č. 352 – orná půda o výměře 13.113 m2 v k.ú. Čechovice u Prostějova ve spoluvlastnictví fyzických osob (každý spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3), a pozemek p.č. 6560/4 – orná půda o výměře 5.294 m2 v k.ú. Prostějov ve vlastnictví jedné fyzické osoby, za následujících podmínek:

1. v případě, že obvyklá cena pozemku Statutárního města Prostějova určeného ke směně převýší obvyklou cenu pozemků určených ke směně, bude směna pozemků provedena s finančním vyrovnáním ve prospěch Statutárního města Prostějova ve výši rozdílu obvyklých cen směňovaných pozemků stanovených dle znaleckého posudku; v ostatních případech bude směna pozemků provedena bez finančního vyrovnání,
2. náklady spojené s vypracováním geometrického plánu, znaleckého posudku a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí nebude hradit Statutární město Prostějov.

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

Dle znaleckého posudku byla obvyklá cena jednotlivých pozemků znalcem stanovena takto:

* **u pozemku p.č. 345 v k.ú. Čechovice u Prostějova** ve vlastnictví Statutárního města Prostějova byla obvyklá cena stanovena ve dvou cenových relacích s ohledem na využití dle územního plánu, a to:
* ve výši 900 Kč/m2 u plochy smíšené obytné (výměra cca 15.158 m2, tj. cca 13.642.200 Kč),
* ve výši 400 Kč/m2 u plochy veřejných prostranství (výměra cca 2.920 m2, tj. cca 1.168.000 Kč);

celková obvyklá cena předmětné části pozemku p.č. 345 v k.ú. Čechovice u Prostějova o výměře cca 18.078 m2 tak činí cca **14.810.200 Kč**,

* **u pozemku p.č. 352 v k.ú. Čechovice u Prostějova** ve spoluvlastnictví 3 fyzických osob (každý spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3), byla obvyklá cena celého pozemku stanovena po zaokrouhlení ve výši **9.405.000 Kč,** přičemž byla zohledněna skutečnost, že část pozemku se nachází v ploše smíšené obytné (sazba 890 Kč/m2 – výměra 1.772 m2) a zbylá část se nachází v jinak využitelných plochách (rekreace, dopravní infrastruktura, veřejná prostranství a smíšená nezastavitelná) (sazba 690 Kč/m2 – výměra 11.341 m2),
* **u pozemku p.č. 6560/4 v k.ú. Prostějov** v soukromém vlastnictví, byla obvyklá cena celého pozemku stanovena po zaokrouhlení ve výši **4.040.000 Kč,** přičemž byla zohledněna skutečnost, že část pozemku se nachází v ploše smíšené výrobní (sazba 790 Kč/m2 – výměra 3.663 m2) a zbylá část se nachází v ploše dopravní infrastruktury (sazba 700 Kč/m2 – výměra 1.631 m2).

Z uvedeného vyplývá, že se v rámci navržené směny předpokládá finanční vyrovnání ve prospěch Statutárního města Prostějova ve výši cca 1.365.200 Kč. Přesnou výši finančního vyrovnání však bude možné stanovit až na základě geometrického zaměření v rámci zpracování geometrického plánu a podle toho bude možno stanovit výslednou výši finančního vyrovnání.

**Odbor správy a údržby majetku města** se ztotožňuje s názorem Odboru rozvoje a investic, že je navrženou směnu pozemků třeba posoudit především s ohledem na záměry (priority) Statutárního města Prostějova. Již od roku 2013 marně probíhají jednání s vlastníkem pozemku p.č. 6560/4 v k.ú. Prostějov ve věci jeho získání do vlastnictví Statutárního města Prostějova pro rozvoj projektu „Malá průmyslová zóna Brněnská“, což by se realizací navržené směny pozemků mohlo konečně podařit. S ohledem na tuto skutečnost Odbor správy a údržby majetku města **nemá námitek** ke schválení směny části pozemku p.č. 345 – orná půda v k.ú. Čechovice u Prostějova o výměře cca 18.078 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) ve vlastnictví Statutárního města Prostějova za pozemek p.č. 352 – orná půda o výměře 13.113 m2 v k.ú. Čechovice u Prostějova ve spoluvlastnictví tří fyzických osob (každý spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3), a pozemek p.č. 6560/4 – orná půda o výměře 5.294 m2 v k.ú. Prostějov ve vlastnictví jedné fyzické osoby, za podmínek dle návrhu usnesení.

Odbor správy a údržby majetku města upozorňuje na skutečnost, že na požadované části pozemku p.č. 345 v k.ú. Čechovice u Prostějova se nachází vedení vodovodu a sdělovací vedení, včetně jejich ochranným pásem, a že je pozemek zatížen věcným břemenem spočívajícím v právu zřizování a provozování telekomunikační sítě včetně jejich opěrných a vytyčovacích bodů a v právu umisťovat na tomto pozemku vedení telekomunikační sítě ve prospěch pozemku p.č. 6226/1 v k.ú. Prostějov ve spoluvlastnictví společností České Radiokomunikace a.s., Dial Telecom, a.s., E.ON Distribuce, a.s., GTS Czech s.r.o., itself s.r.o. a SITEL, spol. s r.o., na pozemku p.č. 352 v k.ú. Čechovice u Prostějova se nachází vedení VTL plynovodu včetně jeho ochranného pásma a na pozemku p.č. 6560/4 v k.ú. Prostějov se nachází vedení VN, sdělovací vedení a vedení vodovodní přípojky včetně jejich ochranným pásem. Všechny pozemky jsou zemědělsky obhospodařovány.

Spoluvlastníci pozemku p.č. 352 v k.ú. Čechovice u Prostějova a vlastník pozemku p.č. 6560/4 v k.ú. Prostějov nejsou dlužníky Statutárního města Prostějova.

**Materiál byl předložen k projednání na schůzi Finančního výboru dne 04.12.2018.**

*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: situační mapy – tato část přílohy byla odstraněna z důvodu ochrany osobních údajů

dotčené části Územního plánu Prostějov

Prostějov: 26.11.2018

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

vedoucí Odboru správy a údržby majetku města

Zpracoval: Bc. Vladimír Hofman, v. r.

vedoucí oddělení nakládání s majetkem města Odboru SÚMM

