|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **MATERIÁL** | | číslo: |  |
| **pro zasedání** | | | |
| **Zastupitelstva města Prostějova konané dne 16.04.2018** | | | |
|  | | | |
| **Název materiálu:** | **Schválení prodeje části pozemku p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov** | | |
|  |  | | |
| **Předkládá:** | Rada města Prostějova | | |
|  | Mgr. Jiří Pospíšil, náměstek primátorky, v. r. | | |
| **Návrh usnesení:** | | | |
|  | | | |

Zastupitelstvo města Prostějova

1. **s c h v a l u j e**

**prodej části pozemku p.č. 6406/1 – orná půda v k.ú. Prostějov o výměře cca 5.750 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) společnosti PV – AUTO spol. s r.o., se sídlem Prostějov, Brněnská 4240/108, PSČ: 796 01, IČ: 253 36 711,** **za následujících podmínek:**

1. **za kupní cenu ve výši dle znaleckého posudku (cena obvyklá) navýšenou o daň z přidané hodnoty podle platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, tj. za část předmětného pozemku nacházející se mimo ochranné pásmo vedení vysokého napětí ve výši 440 Kč bez DPH/m2 a za část předmětného pozemku nacházející se v ochranném pásmu vedení vysokého napětí ve výši 220 Kč bez DPH/m2, a to dle skutečné výměry jednotlivých částí stanovené na základě geometrického zaměření; kupní cena bude v celé výši zaplacena před podpisem kupní smlouvy,**
2. **v kupní smlouvě bude zřízeno věcné předkupní právo Statutárního města Prostějova k převáděnému pozemku tak, že se kupující zaváže tento pozemek nebo jeho část v případě svého úmyslu ho prodat nebo jinak zcizit nabídnout ke koupi Statutárnímu městu Prostějovu za cenu rovnající se kupní ceně sjednané při převodu tohoto pozemku z vlastnictví Statutárního města Prostějova do vlastnictví kupujícího; předkupní právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu či jiného obdobného rozhodnutí správního orgánu, kterým bude povoleno užívání stavby na předmětném pozemku využitelné k podnikatelské činnosti kupujícího,**
3. **v kupní smlouvě bude současně zřízeno věcné právo zákazu zcizení nebo zatížení převáděného pozemku; toto právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu či jiného obdobného rozhodnutí správního orgánu, kterým bude povoleno užívání stavby na předmětném pozemku využitelné k podnikatelské činnosti kupujícího,**
4. **náklady spojené s vypracováním geometrického plánu, znaleckého posudku a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí kupující,**
5. **n e s c h v a l u j e**

**prodej části pozemku p.č. 6406/1 – orná půda v k.ú. Prostějov o výměře cca 5.750 m2 společnosti Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o., se sídlem Prostějov, Drozdovice 1169/79, PSČ: 796 01, IČ: 282 91 417, která se přihlásila k záměru prodeje předmětného pozemku vyhlášenému dle usnesení Rady města Prostějova č. 8134 ze dne 06.02.2018,**

1. **n e v y h o v u j e**

**žádosti společnosti Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o., se sídlem Prostějov, Drozdovice 1169/79, PSČ: 796 01, IČ: 282 91 417, o prodej části pozemku p.č. 6406/1 – orná půda v k.ú. Prostějov o výměře cca 1.500 m2.**

Důvodová zpráva:

Na Odbor správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova se dne 25.08.2017 obrátil Pavel Makový, jednatel společnosti Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o., se sídlem Prostějov, Drozdovice 1169/79, PSČ: 796 01, IČ: 282 91 417, s žádostí o prodej části pozemku Statutárního města Prostějova p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov o výměře cca 1.500 m2 pro rozšíření parkovací plochy. Záležitost je řešena pod SpZn. OSUMM 368/2017.

**Odbor územního plánování a památkové péče** sděluje, že výše uvedený pozemek je součástí rozvojové plochy Z45 občanského vybavení – komerční zařízení (OK). Jedná se o plochu č. 0683, pro kterou je stanovena maximální výška zástavby 10 m; Další podmínky – max. výška zástavby 13/17 m v pásu 40 m od osy ulice Brněnské (maximální výška římsy nebo okapní hrany / maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží pod úhlem 45 stupňů); min. výška zástavby: 10 m v pásu 40 m od osy ulice Brněnské. Vzhledem ke skutečnosti, že celá plocha č. 0683 je podmíněna dohodou o parcelaci, prodej části pozemku p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov **nedoporučujeme**.

**Odbor životního prostředí nemá připomínek** k případnému prodeji pozemku. Pouze upozorňujeme, že pro účely parkování musí být pozemek a příjezdové komunikace k pozemku vyňaty ze zemědělského půdního fondu.

**Odbor dopravy nemá připomínky** k odprodeji požadované části pozemku s ohledem na nedostatečný počet parkovacích mít v okolí nové pohřební služby.

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

1/ Pozemek p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov je dle ÚP součástí rozvojové plochy občanského vybavení – komerční zařízení.

2/ Pro tuto rozvojovou plochu je dle ÚP navržena jako podmínka dalšího využití tzv. *Dohoda o parcelaci,* kterou musí vlastníci pozemků uzavřít před povolováním jakéhokoliv záměru.

Odbor rozvoje a investic **doporučuje** **uskutečňovat prodej jakékoliv části uvedeného pozemku až po uzavření požadované *Dohody o parcelaci,*** v rámci které budou stanoveny podmínky pro výstavbu v území a vypořádány požadavky i závazky vlastníků pozemků. Vzhledem k tomu, že většinovým vlastníkem pozemků je Statutární město Prostějov, doporučujeme pověřit OSÚMM ve spolupráci s OÚPPP přípravou této dohody. Stejné vyjádření zpracoval ORI k žádosti společnosti PV – AUTO spol. s r.o. o prodej části stejného pozemku p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov (č.j. 8426/2016 60 ze dne 21.01.2016).

**Komise pro rozvoj města a podporu podnikání** ve svém stanovisku ze dne 24.10.2017 **nedoporučuje** Radě města prodej části předmětného pozemku z důvodu nutnosti splnění podmínky – 100% dohody o parcelaci. Komise doporučuje Radě města schválit pronájem předmětného pozemku a umožnit tak žadateli zřízení provizorní parkovací plochy.

Na Odbor správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova se dne 30.10.2017 obrátil JUDr. Petr Vrtal, jednatel společnosti PV – AUTO spol. s r.o., se sídlem Prostějov, Brněnská 4240/108, PSČ: 796 01, IČ: 253 36 711, s žádostí o prodej části pozemku Statutárního města Prostějova p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov o výměře cca 5.750 m2 za účelem zvětšení pozemku p.č. 6406/5 v k.ú. Prostějov ve vlastnictví této společnosti na potřebnou plochu pro realizaci záměru výstavby certifikované klempírny a lakovny. Požadavek na zvětšení pozemku p.č. 6406/5 v k.ú. Prostějov vzešel z odborné komunikace s importy společností VW a ŠKODA, z nichž vyplývá požadavek na větší plochu pro realizaci záměru certifikované klempírny a lakovny. Pozemek p.č. 6406/5 v k.ú. Prostějov byl této společnosti Statutárním městem Prostějovem prodán v roce 2017 na základě Kupní smlouvy č. 2017/50/007 ze dne 13.04.2017, ve znění Dodatku č. 1 ze dne 24.10.2017. Záležitost je řešena pod SpZn. OSUMM 31/2016.

**Odbor územního plánování a památkové péče** sděluje, že výše uvedený pozemek je součástí rozvojové plochy Z45 občanského vybavení – komerční zařízení (OK). Jedná se o plochu č. 0683, pro kterou je stanovena maximální výška zástavby 10 m; Další podmínky – max. výška zástavby 13/17 m v pásu 40 m od osy ulice Brněnské (maximální výška římsy nebo okapní hrany / maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží pod úhlem 45 stupňů); min. výška zástavby: 10 m v pásu 40 m od osy ulice Brněnské. Vzhledem ke skutečnosti, že celá plocha č. 0683 je podmíněna dohodou o parcelaci, prodej části pozemku p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov **nedoporučujeme**.

**Odbor životního prostředí nemá připomínek** k předmětu žádosti.

**Odbor dopravy nemá** k požadavku **připomínky**. Souhlasíme s prodeje části pozemku p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov za účelem výstavby nové klempírny a lakovny.

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

1/ Pozemek p.č. 6406/5 v k.ú. Prostějov je dle ÚP součástí rozvojové plochy občanského vybavení – komerční zařízení.

2/ Pro tuto rozvojovou plochu je dle ÚP navržena jako podmínka dalšího využití tzv. Dohoda o parcelaci, kterou musí vlastníci pozemků uzavřít před povolováním jakéhokoliv záměru v území.

3/ Rozsah požadované části pozemku p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov je navržen tak, aby byla zachována plocha veřejného prostranství, které je stanovené v územním plánu města pro obsluhu této rozvojové lokality. Současně tím ale ponechává hůře využitelnou plochu mezi požadovanou částí pozemku a obslužnou komunikací navrženou v územním plánu.

Odbor rozvoje a investic proto **doporučuje,** s ohledem na efektivní, komplexní a zodpovědné řešení této majetkoprávní záležitosti, **uskutečnit jednání zúčastněných stran s cílem sladit požadavky žadatele a podmínky stanovené územním plánem, a to za předpokladu neomezení budoucí využitelnosti zbývajících ploch v rozvojové lokalitě.**

**Komise pro rozvoj města a podporu podnikání** ve svém stanovisku ze dne 12.12.2017 **nedoporučuje** Radě města prodej části předmětného pozemku.

V materiálu předloženém na schůzi Rady města Prostějova dne 06.02.2018 Odbor SÚMM sdělil, že vzhledem k tomu, že předměty žádostí obou společností se částečně překrývají, je třeba oba požadavky posoudit najednou v rámci jednoho materiálu. Dále byly uvedeny následující možnosti řešení:

1. vyhlásit záměr prodeje části pozemku p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov dle požadavku společnosti PV – AUTO spol. s r.o. a současně nevyhovět požadavku společnosti Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o.,
2. vyhlásit záměr prodeje části pozemku p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov dle požadavku společnosti Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o., a současně nevyhovět požadavku společnosti PV – AUTO spol. s r.o.,
3. nevyhovět oběma požadavkům.

V materiálu bylo dále uvedeno, že v případě, že bude vyhověno jednomu či druhému žadateli, bude v obou případech i druhý žadatel informován o vyhlášeném záměru, ke kterému se bude moci vyjádřit, podat nabídku či připomínku v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů.

S ohledem na skutečnost, že požadavek společnosti PV – AUTO spol. s r.o. na rozšíření pozemku p.č. 6406/5 v k.ú. Prostějov souvisí se záměrem této společnosti, pro který byl v loňském roce uskutečněn prodej tohoto pozemku z vlastnictví Statutárního města Prostějova na základě usnesení Zastupitelstva města Prostějova č. 16216 ze dne 31.10.2016, a bez požadovaného rozšíření nebude možné záměr společnosti PV – AUTO spol. s r.o. realizovat, Odbor SÚMM doporučil postupovat dle možnosti 1, tj. vyhlásit záměr prodeje části pozemku p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov o výměře cca 5.750 m2 dle požadavku společnosti PV – AUTO spol. s r.o. za navržených podmínek, které byly uplatněny v rámci prodeje pozemku p.č. 6406/5 v k.ú. Prostějov této společnosti, a současně nevyhovět požadavku společnosti Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o.

Rada města Prostějova dne 06.02.2018 usnesením č. 8134:

1. **vyhlásila**

záměr prodeje části pozemku p.č. 6406/1 – orná půda v k.ú. Prostějov o výměře cca 5.750 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) za následujících podmínek:

1. za kupní cenu ve výši minimálně dle znaleckého posudku (cena obvyklá) splatnou před podpisem kupní smlouvy,
2. v kupní smlouvě bude zřízeno věcné předkupní právo Statutárního města Prostějova k převáděnému pozemku tak, že se kupující zaváže tento pozemek nebo jeho část v případě svého úmyslu ho prodat nebo jinak zcizit nabídnout ke koupi Statutárnímu městu Prostějovu za cenu rovnající se kupní ceně sjednané při převodu tohoto pozemku z vlastnictví Statutárního města Prostějova do vlastnictví kupujícího; předkupní právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu či jiného obdobného rozhodnutí správního orgánu, kterým bude povoleno užívání stavby na předmětném pozemku využitelné k podnikatelské činnosti kupujícího,
3. v kupní smlouvě bude současně zřízeno věcné právo zákazu zcizení nebo zatížení převáděného pozemku; toto právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu či jiného obdobného rozhodnutí správního orgánu, kterým bude povoleno užívání stavby na předmětném pozemku využitelné k podnikatelské činnosti kupujícího,
4. náklady spojené s vypracováním geometrického plánu, znaleckého posudku a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí kupující,
5. neschválila

záměr prodeje části pozemku p.č. 6406/1 – orná půda v k.ú. Prostějov o výměře cca 1.500 m2,

1. doporučila

Zastupitelstvu města Prostějova nevyhovět žádosti společnosti Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o., se sídlem Prostějov, Drozdovice 1169/79, PSČ: 796 01, IČ: 282 91 417, o prodej části pozemku p.č. 6406/1 – orná půda v k.ú. Prostějov o výměře cca 1.500 m2.

Dle znaleckého posudku byla obvyklá cena za 1 m2 předmětného pozemku znalcem stanovena z důvodu vedení VN ve dvou cenových úrovních:

* za část pozemku nacházející se mimo ochranné pásmo vedení VN ve výši 440 Kč/m2,
* za část pozemku nacházející se v ochranném pásmu vedení VN ve výši 220 Kč/m2.

Záměr prodeje předmětné části pozemku 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 v zákonem stanovené lhůtě přihlásila společnost Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o. Přihláška k záměru tvoří přílohu tohoto materiálu. Nikdo další se k vyhlášenému záměru nepřihlásil. Společnost PV – AUTO spol. s r.o. reagovala na záměr sdělením, že souhlasí s podmínkami dle vyhlášeného záměru.

V materiálu předloženém na schůzi Rady města Prostějova dne 03.04.2018 Odbor SÚMM doporučil upřednostnit při rozhodování o prodeji předmětného pozemku společnost PV – AUTO spol. s r.o. Pokud by jediným kritériem při rozhodování o prodeji předmětného pozemku měla být výše kupní ceny, pak by dle názoru Odboru SÚMM bylo nejvhodnějším řešením vyhlásit nový záměr prodeje předmětné části pozemku formou obálkové metody. Tento postup však může zhatit záměr společnosti PV – AUTO spol. s.r.o., pro který byl v loňském roce uskutečněn prodej pozemku p.č. 6406/5 v k.ú. Prostějov z vlastnictví Statutárního města Prostějova. Při prodeji tohoto pozemku byla při stanovení výše kupní ceny uplatněna obvyklá cena dle znaleckého posudku (cenová úroveň 400 Kč/m2 u části pozemku nacházející se mimo ochranné pásmo vedení VN a cenová úroveň 200 Kč/m2 u části pozemku nacházející se v ochranném pásmu vedení VN), která byla v kupní smlouvě v souladu s usnesením Zastupitelstva města Prostějova navýšena o DPH podle platné sazby.

Rada města Prostějova dne 03.04.2018 doporučila Zastupitelstvu města Prostějova:

1. schválit prodej části pozemku p.č. 6406/1 – orná půda v k.ú. Prostějov o výměře cca 5.750 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) společnosti PV – AUTO spol. s r.o., se sídlem Prostějov, Brněnská 4240/108, PSČ: 796 01, IČ: 253 36 711, za následujících podmínek:
2. za kupní cenu ve výši dle znaleckého posudku (cena obvyklá) navýšenou o daň z přidané hodnoty podle platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění, tj. za část předmětného pozemku nacházející se mimo ochranné pásmo vedení vysokého napětí ve výši 440 Kč bez DPH/m2 a za část předmětného pozemku nacházející se v ochranném pásmu vedení vysokého napětí ve výši 220 Kč bez DPH/m2, a to dle skutečné výměry jednotlivých částí stanovené na základě geometrického zaměření; kupní cena bude v celé výši zaplacena před podpisem kupní smlouvy,
3. v kupní smlouvě bude zřízeno věcné předkupní právo Statutárního města Prostějova k převáděnému pozemku tak, že se kupující zaváže tento pozemek nebo jeho část v případě svého úmyslu ho prodat nebo jinak zcizit nabídnout ke koupi Statutárnímu městu Prostějovu za cenu rovnající se kupní ceně sjednané při převodu tohoto pozemku z vlastnictví Statutárního města Prostějova do vlastnictví kupujícího; předkupní právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu či jiného obdobného rozhodnutí správního orgánu, kterým bude povoleno užívání stavby na předmětném pozemku využitelné k podnikatelské činnosti kupujícího,
4. v kupní smlouvě bude současně zřízeno věcné právo zákazu zcizení nebo zatížení převáděného pozemku; toto právo zanikne dnem vydání kolaudačního souhlasu či jiného obdobného rozhodnutí správního orgánu, kterým bude povoleno užívání stavby na předmětném pozemku využitelné k podnikatelské činnosti kupujícího,
5. náklady spojené s vypracováním geometrického plánu, znaleckého posudku a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu práv do katastru nemovitostí uhradí kupující,
6. neschválit prodej části pozemku p.č. 6406/1 – orná půda v k.ú. Prostějov o výměře cca 5.750 m2 společnosti Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o., se sídlem Prostějov, Drozdovice 1169/79, PSČ: 796 01, IČ: 282 91 417, která se přihlásila k záměru prodeje předmětného pozemku vyhlášenému dle usnesení Rady města Prostějova č. 8134 ze dne 06.02.2018.

S ohledem na skutečnost, že požadavek společnosti PV – AUTO spol. s r.o. na rozšíření pozemku p.č. 6406/5 v k.ú. Prostějov souvisí se záměrem této společnosti, pro který byl v loňském roce uskutečněn prodej tohoto pozemku z vlastnictví Statutárního města Prostějova na základě usnesení Zastupitelstva města Prostějova č. 16216 ze dne 31.10.2016, a bez požadovaného rozšíření nebude možné záměr společnosti PV – AUTO spol. s r.o. realizovat, Odbor SÚMM doporučuje upřednostnit při rozhodování o prodeji předmětného pozemku společnost PV – AUTO spol. s r.o. a postupovat dle návrhu usnesení.

Odbor správy a údržby majetku města upozorňuje na skutečnost, že na požadované části pozemku p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov se nachází vedení sdělovacích kabelů a vzdušné vedení VN, včetně jejich ochranných pásem. Pozemek p.č. 6406/1 v k.ú. Prostějov je zemědělsky obhospodařován společností STATEK Prostějov, s.r.o.

Z podkladů, které má Odbor SÚMM k dispozici, se ochranné pásmo vedení VN nachází na cca 750 m2 předmětného pozemku (ochranné pásmo vedení VN činí 7 metrů od krajního vodiče vedení na obě strany); v případě schválení prodeje předmětného pozemku za kupní cenu ve výši dle znaleckého posudku (cena obvyklá) navýšenou o DPH podle platné sazby ke dni uskutečnění zdanitelného plnění tak bude celková kupní cena pravděpodobně činit cca 2.365.000 Kč bez DPH. V jakém rozsahu ochranné pásmo vedení VN zasahuje do předmětného pozemku, bude ověřeno na základě geometrického zaměření a podle toho bude možno stanovit výslednou obvyklou cenu předmětného pozemku dle znaleckého posudku a také kupní cenu.

Společnosti PV – AUTO spol. s r.o. a Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o, nejsou dlužníky Statutárního města Prostějova.

**Materiál byl předložen k projednání na schůzi Finančního výboru dne 09.04.2018.**

Přílohy: situační mapa

situační mapa s vyznačením vedení VN

výřez územního plánu s vyznačením předmětného pozemku

situační mapa s vyznačením původního požadavku společnosti Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o.

přihláška společnosti Pavel Makový-Pohřební služba, s.r.o., k vyhlášenému záměru

výpisy z obchodního rejstříku

Prostějov: 04.04.2018

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

vedoucí Odboru SÚMM

Zpracoval: Bc. Vladimír Hofman, v. r.

odborný referent oddělení nakládání s majetkem města Odboru SÚMM







