Předkládá: Mgr. Jiří Pospíšil,

1. náměstek primátora

Zpracoval(i): Mgr. Libor Vojtek,

vedoucí Odboru správy a údržby

majetku města

Bc. Vladimír Hofman,

vedoucí oddělení nakládání

s majetkem města Odboru SÚMM

Zasedání Zastupitelstva města Prostějova

konané dne 11. 06. 2019

**Schválení směny pozemků v k.ú. Prostějov a rozpočtového opatření kapitoly 50 – správa a nakládání s majetkem města**

Návrh usnesení:

**Zastupitelstvo města Prostějova**

s c h v a l u j e

1. směnu těchto pozemků v k.ú. Prostějov ve vlastnictví Statutárního města Prostějova:

* části p.č. 6319/2 – orná půda o výměře cca 4.700 m2, části p.č. 6320/1 – orná půda o výměře cca 730 m2, části p.č. 6321/1 – orná půda o výměře cca 700 m2 a části p.č. 6322/1 – orná půda o výměře cca 710 m2 (přesné výměry budou známy po zpracování geometrického plánu) *- lokalita Okružní*,
* části p.č. 6675/1 – zahrada o výměře cca 4.720 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) *- lokalita Brněnská (zahradnictví),*

za tyto pozemky v k.ú. Prostějov:

* 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 p.č. 5908/1 – orná půda o výměře cca 1.500 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) a část p.č. 5908/3 – orná půda o výměře cca 4.950 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) ve vlastnictví soukromých osob - *lokalita Olympijská,*
* část p.č. 6676/1 – orná půda o výměře cca 250 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) ve vlastnictví soukromé osoby - *lokalita Brněnská (zahradnictví),*

za následujících podmínek:

1. **směna pozemků bude provedena s finančním vyrovnáním ve výši rozdílu obvyklých cen směňovaných pozemků stanovených dle znaleckých posudků,**
2. **ve směnné smlouvě se nabyvatelé pozemků v lokalitě Okružní zaváží, že ve lhůtě do 5 let ode dne uzavření směnné smlouvy bude zahájena výstavba bytových domů na pozemcích v lokalitě Okružní dle studie s názvem „Studie zástavby a určení regulativů výstavby na Okružní ulici v k.ú. Prostějov“ zpracované společností CAD PROJEKT PLUS s.r.o. a že ve lhůtě do 8 let ode dne uzavření směnné smlouvy bude dokončena výstavba alespoň jednoho bytového domu včetně vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného obdobného rozhodnutí správního orgánu, kterým bude povoleno jeho užívání; pro případ prodlení se splněním některého z uvedených závazků bude ve směnné smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši 50.000 Kč za každý měsíc prodlení, nejvýše však 2.000.000 Kč,**
3. **ve směnné smlouvě se nabyvatelé pozemků v lokalitě Okružní zaváží k výsadbě 50 ks stromů na území města Prostějova, a to ve lhůtě do 5 let ode dne uzavření směnné smlouvy,**
4. **náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků, geometrických plánů a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí uhradí Statutární město Prostějov,**
5. **rozpočtové opatření, kterým se:**

- zvyšuje rozpočet výdajů

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kapitola** | **ODPA** | **Pol** | **ZP** | **UZ** | **Organizace** | **O hodnotu v Kč** |
| **0000000050** | **006409** | **6130** |  | **1** | **0500000000000** | **1.565.000** |
| **zvýšení pol. 6130 – pozemky; směna pozemků v k.ú. Prostějov (finanční vyrovnání)** | | | | | | |

**- snižuje stav rezerv města**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Kapitola** | **ODPA** | **Pol** | **ZP** | **UZ** | **Organizace** | **O hodnotu v Kč** |
| **0000000070** |  | **8115** |  | **1** | **0700000000000** | **1.565.000** |
| **snížení pol. 8115 – Fond rezerv a rozvoje** | | | | | | |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| P o d p i s y | | | |
| Předkladatel | *Mgr. Jiří Pospíšil, 1. náměstek primátora* | *28.05.2019* | *Mgr. Pospíšil,v.r.* |
| Za správnost | *Mgr. Libor Vojtek, vedoucí Odboru správy a údržby majetku města* | *28.05.2019* | *Mgr. Vojtek, v.r.* |
| Zpracovatel | *Bc. Vladimír Hofman, vedoucí oddělení nakládání s majetkem města Odboru SÚMM* | *28.05.2019* | *Bc. Hofman, v.r.* |

**Důvodová zpráva:**

Již od roku 2015 probíhají jednání se soukromými osobami, ve věci získání pozemků v lokalitě Olympijská u Sportcentra do vlastnictví Statutárního města Prostějova.

V roce 2016 byl v této souvislosti řešen návrh směny pozemků v této lokalitě za pozemky v lokalitě Brněnská (areál zahradnictví). Tento návrh projednalo **Zastupitelstvo města Prostějova** na svém zasedání konaném dne 05.09.2016, které usnesením č. 16184 **rozhodlo materiál odložit** s tím, že bude s dopracováním o připomínky v diskusi předložen na příštím zasedání zastupitelstva.

Jedním z důvodů nepokračování v řešení tohoto návrhu byl problém s využitím pozemků v lokalitě Brněnská (areál zahradnictví) a v lokalitě Kostelecká dle Územního plánu Prostějov, které neodpovídá představě soukromých osob. Na základě výzvy k podání podnětů ke změně územního plánu proto podal Odbor SÚMM podnět ke změně územního plánu v těchto lokalitách.

V roce 2018 byla obnovena jednání o směně pozemků.

Dne 23.10.2018 obdržel Odbor SÚMM prostřednictvím právního zástupce soukromých osob, návrh dohody o směně pozemků, jejímž předmětem by byla směna pozemků ve vlastnictví Statutárního města Prostějova v lokalitách Okružní, Brněnská (zahradnictví) a Určická za pozemky v lokalitách Olympijská, Brněnská (zahradnictví) a Kostelecká ve vlastnictví soukromých osob. Záležitost je řešena pod SpZn. OSUMM 128/2016.

**Stanoviska odborů MMPv (subjektů):**

1. **Odbor územního plánování a památkové péče** sděluje:

* Pozemek parc. č. 6676/1 v katastrálním území Prostějov leží v rozvojové ploše Z 16 č.0685 – veřejné prostranství – veřejná zeleň (ZV).
* Pozemky parc. č. 5908/5, 5908/4, 5908/1 a 5914/14 v katastrálním území Prostějov leží ve stabilizované ploše č.0389 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS).
* Pozemky parc. č. 5930/18 a 5911 v katastrálním území Prostějov leží v ploše přestavby P1 č.0390 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS).
* Pozemek parc. č. 5908/3 v katastrálním území Prostějov je součástí rozvojové oblasti Z2 z části v ploše č.0383 a 0384 – smíšené výrobní (SX), z části v ploše č. 0388 – veřejných prostranství (PV) a z části v ploše č.1121 – občanské vybavení – tělovýchovná a sportovní zařízení (OS).
* Pozemky parc. č. 5878/1, 5878/2, 5878/3 a 5878/4 v katastrálním území Prostějov jsou součástí stabilizované plochy č0069 – smíšené obytné (SX) – jedná se o pozemky pod panelovými domy a jejich okolí při ulici Kostelecké.
* Pozemky parc. č. 5898/1 a 5898/2 v katastrálním území Prostějov leží v ploše přestavby P1 č.0391 – smíšené obytné (SX) a č.0393 - veřejných prostranství (PV).

Statutární město Prostějov:

* Pozemek parc. č. 6675/1 v katastrálním území Prostějov leží v rozvojové ploše Z16 č.0688 – smíšené obytné (SX) a č.0686 - veřejných prostranství (PV).
* Pozemek parc. č. 6675/2 v katastrálním území Prostějov leží v rozvojové ploše Z 16 č.0685 – veřejné prostranství – veřejná zeleň (ZV).
* Pozemky parc. č. 6675/4, 6675/5, 6675/6 a 6675/7 v katastrálním území Prostějov leží v rozvojové ploše Z 16 č.0686 – veřejných prostranství (PV).

**Z hlediska Územního plánu Prostějov Odbor územního plánování a památkové péče nedoporučuje směňovat pozemky veřejných prostranství ve vlastnictví Statutárního města Prostějova.**

1. **Odbor dopravy nemá** k návrhu na směnu pozemků **žádné připomínky.**
2. **Odbor životního prostřední nemá připomínky** k navrhované směně.
3. **Odbor rozvoje a investic** posoudil uvedenou žádost **z hlediska rozvojových záměrů města a sděluje následující:**

**K nabízeným pozemkům ve vlastnictví soukromých osob:**

1/ Na části pozemku p.č. 6676/1, k.ú. Prostějov nepřipravuje ORI MMPv žádný aktuální rozvojový investiční záměr města; v úvahu by přicházela možnost využití pro rozšíření kapacity parkování u Městského hřbitova.

2/ Pozemky na ulici Olympijská je možné využít pro zázemí Sportcentra DDM a navazujícího sportovního areálu, doporučujeme žádat i pozemek p.č. 5914/12, k.ú. Prostějov.

3/ Na pozemcích na ulici Kostelecká nepřipravuje ORI MMPv žádný aktuální rozvojový investiční záměr města.

**K požadovaným pozemkům ve vlastnictví Statutárního města Prostějova:**

1/ Uvedené pozemky na ulici Lidická jsou součástí plochy mezi ulicemi Lidická a Brněnská, která bude nově vyhodnocena v rámci Zprávy o uplatňování územního plánu a následně v rámci změny územního plánu bude pravděpodobně upravena její funkční a prostorová regulace. V současné podobě územního plánu je zde navržen koridor pro přeložky VN a VVN.

V souvislosti s výše uvedeným dojde i ke změně hodnoty pozemků ve prospěch vlastníka, tzn. Statutárního města Prostějova.

Současně upozorňujeme, že na části uvedené plochy pořídil ORI MMPv v minulosti projektovou dokumentaci „Plocha pro parkování u městského hřbitova“ (Ing. Staněk, Alfaprojekt a.s., Olomouc). Záměr výstavby kapacitního parkoviště je ve stávajícím územním plánu garantován a v případě změny ÚP by měl být v této lokalitě zachován.

Ad 2/ Na uvedených pozemcích na ulici Určická nepřipravuje ORI MMPv žádný aktuální rozvojový investiční záměr, pouze podél ulice Určická je nutné zachovat koridor pro pokračování navržené cyklostezky směrem na Určice. Jde o plochu nezastavitelnou. Dále ORI MMPv doporučuje v případě směny zachovat část požadované plochy jako zázemí či rezervu stávajícího sociálního zařízení – azylového domu.

Ad 3/ Na uvedených pozemcích na ulici Okružní pořídil ORI MMPv objemovou studii výstavby podporovaného bydlení (CAD projekt Plus s.r.o., Prostějov – 2018) v návaznosti na již stavebně povolený záměr „Jižního parku“. Vzhledem k této připravované investici města je v nabídce odhadovaná hodnota pozemků výrazně vyšší. Případnou směnu pozemků doporučuje ORI MMPv podmínit dodržením regulativů objemové studie.

**Odbor rozvoje a investic doporučuje řešit dílčí směny samostatně s ohledem na jejich specifičnost a včetně úprav vycházejících z navržených podnětů.**

1. **Komise pro rozvoj města, podporu podnikání a cestovní ruch** **doporučuje** Radě města řešit navrženou směnu v souladu s připomínkami Odboru rozvoje a investic a s ohledem na specifičnost jednotlivých lokalit.

Podněty Odboru rozvoje a investic byly následně projednány se soukromými osobami, kteří s navrženými úpravami souhlasí a jsou zapracovány v rámci předloženého návrhu. Současně byl návrh dle požadavku rozšířen o pozemek p.č. 6031/8 v k.ú. Prostějov ve vlastnictví Statutárního města Prostějova v lokalitě Josefa Lady.

Pro další řešení bylo dohodnuto, že na všechny řešené lokality bude ze strany Statutárního města Prostějova objednáno zpracování znaleckých posudků na stanovení obvyklých cen pozemků s tím, že rozsah směny bude poté zpřesněn v návaznosti na zjištěné obvyklé ceny.

Na základě zpracovaných znaleckých posudků (zpracovatel: Oceňovací a znalecká kancelář s.r.o., se sídlem Praha 1 - Nové Město, Václavské náměstí 832/19, PSČ: 110 00, IČ: 268 69 004, kancelář Přerov, Sušilova 1938/26, PSČ: 750 02) byly pro jednotlivé lokality stanoveny obvyklé ceny pozemků v těchto cenových relacích:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Statutární město Prostějov | | | |
| lokalita | výměra (m2) | cena (Kč/m2) | výsledná cena (Kč) (zaokrouhená) |
| Okružní | 6.840 | 1.045 | 7.150.000 |
| Brněnská – veřejné prostranství | 12.284 | 515 | 6.325.000 |
| Brněnská – stavební (omezeno VVN) | 4.720 | 660 | 3.115.000 |
| Určická | 87.818 | 39 | 3.425.000 |
| Josefa Lady | 1.277 | 1.290 | 1.650.000 |
| celkem | 112.939 |  | 21.665.000 |
|  | | | |
| lokalita | výměra (m2) | cena (Kč/m2) | výsledná cena (Kč)  (zaokrouhená) |
| Olympijská | 13.000 | 900 | 11.700.000 |
| Brněnská – veřejné prostranství | 250 | 515 | 130.000 |
| Kostelecká | 4.437 | 1.100 | 4.880.000 |
| Kostelecká | 4.983 | 1.030 | 5.130.000 |
| celkem | 22.670 |  | 21.840.000 |

Po zpracování znaleckých posudků proběhlo jednání, kde byly navrženy 3 varianty směny pozemků:

varianta 1 – směna v celém rozsahu (všechny lokality),

varianta 2 – směna s vypuštěním lokalit Brněnská – veřejné prostranství a Josefa Lady u Statutárního města Prostějova a lokality Kostelecká a zúžení lokality Kostelecká na pozemky p.č. 5878/2 a p.č. 5878/4, oba v k.ú. Prostějov,

varianta 3 – směna s vypuštěním lokalit Brněnská – veřejné prostranství a Brněnská – stavební (omezeno VVN) u Statutárního města Prostějova a lokalit Kostelecká a Kostelecká,

s tím, že upřednostňují variantu 1, alternativně variantu 2, případně variantu 3. Soukromé osoby současně sdělily, že považují obvyklé ceny pozemků dle znaleckých posudků za ceny konečné včetně DPH (pro případ, že by převod některého z pozemků podléhal DPH). Současně sdělili, že jsou připraveni zahájit výstavbu bytových domů na pozemcích v lokalitě Okružní dle zpracované studie s názvem „Studie zástavby a určení regulativů výstavby na Okružní ulici v k.ú. Prostějov“ zpracované společností CAD PROJEKT PLUS s.r.o. ve lhůtě do 5 let ode dne uzavření směnné smlouvy. Současně nabídli, že se ve směnné smlouvě zaváží k výsadbě 50 ks stromů na území města Prostějova, a to ve lhůtě do 5 let ode dne uzavření směnné smlouvy.

**Rada města Prostějova** dne 14.05.2019 projednala materiál s variantami možné směny pozemků a usnesením č. 9450:

1. vyhlásila

záměr směny těchto pozemků v k.ú. Prostějov ve vlastnictví Statutárního města Prostějova:

* části p.č. 6319/2 – orná půda o výměře cca 4.700 m2, části p.č. 6320/1 – orná půda o výměře cca 730 m2, části p.č. 6321/1 – orná půda o výměře cca 700 m2 a části p.č. 6322/1 – orná půda o výměře cca 710 m2 (přesné výměry budou známy po zpracování geometrického plánu) *- lokalita Okružní*,
* části p.č. 6675/1 – zahrada o výměře cca 4.720 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) *- lokalita Brněnská (zahradnictví),*

za tyto pozemky v k.ú. Prostějov:

* 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 p.č. 5908/1 – orná půda o výměře cca 1.500 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) a část p.č. 5908/3 – orná půda o výměře cca 4.950 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) ve vlastnictví soukromých osob - *lokalita Olympijská,*
* část p.č. 6676/1 – orná půda o výměře cca 250 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu) ve vlastnictví soukromé osoby - *lokalita Brněnská (zahradnictví),*

za následujících podmínek:

1. směna pozemků bude provedena s finančním vyrovnáním ve výši rozdílu obvyklých cen směňovaných pozemků stanovených dle znaleckých posudků,
2. ve směnné smlouvě se nabyvatelé pozemků v lokalitě Okružní zaváží, že ve lhůtě do 5 let ode dne uzavření směnné smlouvy bude zahájena výstavba bytových domů na pozemcích v lokalitě Okružní dle studie s názvem „Studie zástavby a určení regulativů výstavby na Okružní ulici v k.ú. Prostějov“ zpracované společností CAD PROJEKT PLUS s.r.o. a že ve lhůtě do 8 let ode dne uzavření směnné smlouvy bude dokončena výstavba alespoň jednoho bytového domu včetně vydání kolaudačního souhlasu nebo jiného obdobného rozhodnutí správního orgánu, kterým bude povoleno jeho užívání; pro případ prodlení se splněním některého z uvedených závazků bude ve směnné smlouvě sjednána smluvní pokuta ve výši 50.000 Kč za každý měsíc prodlení, nejvýše však 2.000.000 Kč,
3. ve směnné smlouvě se nabyvatelé pozemků v lokalitě Okružní zaváží k výsadbě 50 ks stromů na území města Prostějova, a to ve lhůtě do 5 let ode dne uzavření směnné smlouvy,
4. náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků, geometrických plánů a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu vlastnických práv do katastru nemovitostí uhradí Statutární město Prostějov,
5. **doporučila**

Zastupitelstvu města Prostějova schválit rozpočtové opatření, kterým se:

- zvyšuje rozpočet výdajů

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kapitola | ODPA | Pol | ZP | UZ | Organizace | O hodnotu v Kč |
| 0000000050 | 006409 | 6130 |  | 1 | 0500000000000 | 1.565.000 |
| zvýšení pol. 6130 – pozemky; směna pozemků v k.ú. Prostějov (finanční vyrovnání) | | | | | | |

- snižuje stav rezerv města

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Kapitola | ODPA | Pol | ZP | UZ | Organizace | O hodnotu v Kč |
| 0000000070 |  | 8115 |  | 1 | 0700000000000 | 1.565.000 |
| snížení pol. 8115 – Fond rezerv a rozvoje | | | | | | |

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 ke dni zpracování materiálu nikdo další nepřihlásil.

V rámci směny předmětných pozemků v rozsahu dle vyhlášeného záměru se předpokládá finanční vyrovnání ve prospěch soukromých osob ve výši cca 1.565.000 Kč. Výslednou výši finančního vyrovnání však bude možné stanovit až podle přesné výměry pozemků určených ke směně na základě zpracování geometrických plánů.

**6. Stanovisko předkladatele:**

Vzhledem k tomu, že získání pozemků v lokalitě Olympijská u Sportcentra do vlastnictví Statutárního města Prostějova je dlouhodobým a strategickým cílem města, a vzhledem ke stádiu a délce vyjednávání, **Odbor správy a údržby majetku města** **nemá námitek** ke schválení směny pozemků dle návrhu usnesení, včetně rozpočtového opatření kapitoly 50.

Odbor správy a údržby majetku města upozorňuje na skutečnost, že pozemky budou převáděny ve stavu, v jakém se nachází, tj. včetně nájemních a pachtovních práv, věcných břemen a vedení inženýrských sítí včetně jejich ochranných pásem.

Předkládané rozpočtové opatření má vliv na rozpočet města. Dle výše uvedeného návrhu dojde ke snížení finančních prostředků ve Fondu rezerv a rozvoje a současně ke zvýšení finančních prostředků výdajů u kapitoly 50 – správa a nakládání s majetkem města. Finanční prostředky na úhradu finančního vyrovnání navrhuje Odbor SÚMM čerpat z Fondu rezerv a rozvoje.

**Materiál byl předložen k projednání na schůzi Finančního výboru dne 04.06.2019.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Důvodová zpráva obsahuje stanoviska dotčených odborů MMPv (subjektů) | | | |
| Odbor MMPv (subjekt) | | Stanovisko ze dne | Resumé |
| 1. | OÚPPP | *19.12.2018* | nedoporučuje směňovat pozemky veřejných prostranství ve vlastnictví Statutárního města Prostějova |
| 2. | OD | *16.11.2018* | nemá žádné připomínky |
| 3. | OŽP | *03.12.2018* | nemá připomínky |
| 4. | ORI | *17.12.2018* | doporučuje řešit dílčí směny samostatně s ohledem na jejich specifičnost a včetně úprav vycházejících z navržených podnětů |
| 5. | Komise pro rozvoj města, podporu podni-kání a cestovní ruch | *30.01.2019* | doporučuje řešit navrženou směnu v souladu s připomínkami Odboru rozvoje a investic a s ohledem na specifičnost jednotlivých lokalit |
| 6. | OSÚMM | *28.05.2019* | nemá námitek |

*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 jednotlivých lokalit – některé byly odstraněny z důvodu ochrany osobních údajů

situace dle „Studie zástavby a určení regulativů výstavby na Okružní ulici v k.ú. Prostějov“





