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

**Směna 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**

Návrh usnesení:

**Zastupitelstvo města Prostějova**

**n e v y h o v u j e**

žádosti o směnu části pozemku p.č. 345 – orná půda v k.ú. Čechovice u Prostějova o výměře cca 18.078 m2 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 soukromých 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 soukromé osoby.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 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:**

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 učeného ke směně 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.

**Stanoviska odborů MMPv (subjektů):**

1. **Odbor územního plánování a památkové péče** z hlediska územního plánu k žádosti o směnu pozemku parcelní číslo 352 v katastrálním území Čechovice u Prostějova a pozemku parcelní číslo 6560/4 v katastrálním území Prostějov za část pozemku parcelní číslo 345 v katastrálním území Čechovice u Prostějova sděluje následující:

Pro plochu Z5 včetně pozemků p. č. 352 a p. č. 345 v  k. ú. Čechovice u Prostějova je zpracovaná územní studie  „Plumlovská sever – Pololání“, pro území, kde je umístěn pozemek  p. č. 6560/4 v k.ú. Prostějov je zpracovaná územní studie „Malá průmyslová zóna Prostějov, Brněnská – západ“. Tyto územní studie 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.

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 **dopravní infrastruktury (DX)**, **smíšené obytné (SX)**, **veřejných prostranství (PV), rekreace na plochách přírodního charakteru (RN),  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)**.

Větší část pozemku p. č. 352 v  k. ú. Čechovice u Prostějova je v platném územním plánu určena jako plocha dopravní infrastruktury (DX) kde v čl. 14.1.2. je podmíněno stavební využití rozvojové plochy Z5 až po vybudování komunikace propojující ulice Plumlovskou a  Za Stadionem mimo jiné právě přes pozemek p. č. 352.

Pozemek p. č. 6560/4 v k. ú. Prostějov je součástí dvou rozvojových ploch Z34 a Z55, které se nachází v plochách **smíšených výrobních (VS) a dopravní infrastruktury (DX).**

Na části pozemku p. č. 6560/4 v k.ú. Prostějov, která je součástí  plochy dopravní infrastruktury (DX), by měla být umístěna stavba okružní křižovatky. Tato křižovatka by měla mimo jiné obsloužit jak východní tak západní část průmyslové zóny Brněnská, navíc stavební využití plochy Brněnská východ je dokonce stavbou této okružní křižovatky přímo podmíněna.

S přihlédnutím k výše uvedeným skutečnostem Odbor územního plánování a památkové péče **nemá** ke směně 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 **námitek.**

1. **Odbor dopravy nemá** k výše uvedené směně **žádné připomínky.**
2. **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.
3. **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.

1. **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 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 soukromých 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 soukromé 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 soukromých 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** ve vlastnictví soukromé osoby, 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).

Při uplatnění obvyklých cen dle znaleckého posudku bylo předpokládáno finanční vyrovnání ve prospěch Statutárního města Prostějova ve výši cca 1.365.200 Kč s tím, že přesnou výši finančního vyrovnání bude možné stanovit až na základě geometrického zaměření v rámci zpracování geometrického plánu.

Materiál s tímto návrhem byl předložen na zasedání Zastupitelstva města Prostějova konané dne 11.12.2018. Materiál byl na základě rozhodnutí Zastupitelstva města Prostějova stažen z programu. V rámci projednávání bylo doporučeno upravit cenu u části pozemku p.č. 345 v k.ú. Čechovice u Prostějova ve vlastnictví Statutárního města Prostějova využitelné dle územního plánu jako plocha veřejných prostranství na úroveň 690 Kč/m2 (původně obvyklá cena 400 Kč/m2), tedy na stejnou úroveň, která je uplatněna u části pozemku p.č. 352 v k.ú. Čechovice u Prostějova ve vlastnictví jako obvyklá cena pro plochy vymezené územním plánem jako jinak využitelné plochy.

Upravený návrh výpočtu finančního vyrovnání získal následně tuto podobu:

* **u pozemku p.č. 345 v k.ú. Čechovice u Prostějova** ve vlastnictví Statutárního města Prostějova bude uplatněna kupní cena za m2 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) – odpovídá obvyklé ceně dle znaleckého posudku,
* ve výši 690 Kč/m2 u plochy veřejných prostranství (výměra cca 2.920 m2, tj. cca 2.014.800 Kč) – převyšuje obvyklou cenu dle znaleckého posudku, stejná sazba uplatněna u pozemku p.č. 352 v k.ú. Čechovice u Prostějova pro část nacházející se v jinak využitelných plochách,

celková kupní cena předmětné části pozemku p.č. 345 v k.ú. Čechovice u Prostějova o výměře cca 18.078 m2 tak bude činit cca **15.657.000 Kč bez DPH**, **tj. 18.944.970 Kč s DPH** (převod tohoto pozemku podléhá DPH),

* **u pozemku p.č. 352 v k.ú. Čechovice u Prostějova** ve spoluvlastnictví soukromých osob (každý spoluvlastnický podíl o velikosti 1/3), bude uplatněna obvyklá cena celého pozemku stanovená dle znaleckého posudku, tj. po zaokrouhlení ve výši **9.405.000 Kč** - v rámci stanovení obvyklé ceny 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); převod tohoto pozemku nepodléhá DPH,
* **u pozemku p.č. 6560/4 v k.ú. Prostějov** ve vlastnictví soukromé osoby bude uplatněna obvyklá cena celého pozemku stanovená dle znaleckého posudku, tj. po zaokrouhlení ve výši **4.040.000 Kč** - v rámci stanovení obvyklé ceny 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); převod tohoto pozemku nepodléhá DPH.

**Upravený návrh předpokládá finanční vyrovnání ve prospěch Statutárního města Prostějova ve výši rozdílu cen směňovaných pozemků uvedených výše, tj. cca 5.499.970 Kč. Přesnou výši finančního vyrovnání však bude možné stanovit až na základě geometrického zaměření v rámci zpracování geometrického plánu.**

**V rámci směny bude městem odvedeno DPH ve výši 21 % z ceny části pozemku Statutárního města Prostějova p.č. 345 v k.ú. Čechovice u Prostějova** **určené ke směně, tj. ve výši cca 3.287.970 Kč.**

**Upravený návrh výpočtu finančního vyrovnání byl projednán na úrovni vedení města a poté s se spoluvlastníkem, který po projednání s ostatními vlastníky se sice s návrhem neztotožňuje, nicméně tento návrh respektuje.**

Materiál s návrhem na vyhlášení záměru směny předmětných pozemků s upraveným způsobem výpočtu uplatněných cen směňovaných pozemků pro stanovení finančního vyrovnání byl předložen na schůzi **Rady města Prostějova** konanou dne 02.04.2019. Materiál byl na základě rozhodnutí Rady města Prostějova **stažen z programu**.

**Rada města Prostějova** dne 14.05.2019 usnesením č. 9449:

1. neschválila

záměr směny části pozemku p.č. 345 – orná půda v k.ú. Čechovice u Prostějova o výměře cca 18.078 m2 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 soukromých 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 soukromé osoby,

1. doporučila

Zastupitelstvu města Prostějova nevyhovět žádosti, o směnu části pozemku p.č. 345 – orná půda v k.ú. Čechovice u Prostějova o výměře cca 18.078 m2 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 soukromých 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 soukromé osoby.

1. **Stanovisko předkladatele:**

**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 směně 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 soukromých 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 soukromé osoby, za výše v důvodové zprávě k materiálu navržených podmínek.

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.

**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 | *07.05.2019* | nemá námitek ke směně |
| 2. | OD | *25.04.2018* | nemá žádné připomínky ke směně |
| 3. | OŽP | *23.04.2018* | doporučuje získání pozemku, který sousedí s biokoridorem Hloučela |
| 4. | ORI | *21.05.2018* | doporučuje posoudit návrh směny s ohledem na záměry (priority) města |
| 5. | Komise pro rozvoj města a podporu podnikání | *19.06.2018* | nedoporučuje směnu,  doporučuje jednat o výkupu pozemků |
| 6. | OSÚMM | *28.05.2019* | nemá námitek ke směně pozemků |

*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 – některé byly odstraněny z důvodu ochrany osobních údajů

dotčené části Územního plánu Prostějov

