Důvodová zpráva

Rada města schválila usnesením č. 922/2013 záměr prodeje pozemku parc. č. 2137/166 - zastavěná plocha, nádvoří o výměře 369 m^2 v k. ú. České Budějovice 2, Službě, výrobnímu družstvu, se sídlem Fráni Šrámka 2, 370 21 České Budějovice, IČ 000 28 819, za cenu v místě a čase obvyklou, tj. 531.000 Kč a náklady spojené s prodejem, a to za podmínky uzavření smlouvy o bezúplatném zřízení věcného břemene na nezastavěnou část pozemku parc. č. 2137/166 v k. ú. České Budějovice 2, spočívajícího v právu chůze mezi statutárním městem České Budějovice, náměstí Přemysla Otakara II. č. 1, 2, 370 92 České Budějovice, IČ 00244 732, (jako oprávněný), a Službou, výrobním družstvem, se sídlem Fráni Šrámka 2, 370 21 České Budějovice, IČ 000 28 819, (jako povinný), a to na dobu neurčitou.

Tato majetková dispozice byla předložena RM k projednání na základě žádosti vlastníka stavby budovy na tomto pozemku, tj. Služba, výrobní družstvo.

Na části uvedeného pozemku v předmětné budově je provozovna žadatele - čištění peří a šití prošívaných dek. Prodloužená střecha této budovy zastřešuje průchod na zbývající části tohoto pozemku.

Na část pozemku, zastavěného budovou, byla dne 12. 6. 1997 uzavřena na dobu určitou (počínaje dnem podpisu smlouvy v délce 30 let) nájemní smlouva č. 31526-212 s vlastníkem budovy, tj. Službou, výrobním družstvem.
Nájemné je stanoveno dohodou za 40,- Kč/m^2/rok, tj. celkem 10.400,- Kč ročně.

Prodávaný pozemek ocenil soudní znalec ing. Pavel Hušek:
Cena parc. č. 2137/166 o výměře 369 m^2 v k. České Budějovice 2 :
- cena znaleckého posudku ..... **870.880 Kč** (tj. 2.360,10 Kč/1 m^2)
- cena v místě a čase obvyklá ..... **531.000 Kč** (tj. 1.439,02 Kč/1 m^2)
Dle vyjádření znalce se jedná o pozemek pod budovou jiného vlastníka, cena obvyklá je z tohoto důvodu stanovena aritmetickým průměrem za 1 m^2 v této lokalitě a je ponížena o koeficient pro plochy zatížené věcným břemenem.

Pro informaci uvádíme, že není možné pozemek rozdělit na část zastavěnou a část, která je využívána jako průchod (budova s prodlouženou střechou tvoří jeden neoddělitelný celek).

Na základě znaleckého posudku byla projednána změna kupní ceny s žadatelem. Služba, výrobní družstvo s odprodejem pozemku za cenu v místě a čase obvyklou, tj. 531.000 Kč, souhlasí.

Správce pozemku, odbor správy veřejných statků, **nemá připomínky za dodržení podmínky** zachování volného průchodu pro pěší v min. šíři 3 m, v případě prodeje řešit formou věcného břemene.
Jedná se o velmi využívaný průchod pro pěší, kteří procházejí na sídlišti Vltava na páteřní chodník pro pěší a cyklisty směrem do centra sídliště Vltava (z ulice Labské do ulice Bezdrevské).

Odbor územního plánování upozorňuje, že výše uvedený pozemek je řešen v rámci Projektu regenerace panelového sídliště Vltava Sever České Budějovice (*dále jen „projekt"*), který byl schválen zastupitelstvem města usnesením č. 126/2008. V souladu s projektem je pro tento pozemek navržena změna ÚPnM z nezastavitelného území ostatní městské zeleně (ZO) na

zastavitelné území s charakterem smíšeným kolektivního bydlení v příměstí (SKOL-3). V ploše, kde se nachází řešený pozemek, je navrženo náměstí a výstavba polyfunkčního domu s parkingem.
Pozemek parc. č. 2137/166 v k.ú. České Budějovice 2 byl zahrnut do nezastavitelného území ostatní městské zeleně již v rámci územního plánu města České Budějovice *(dále jen „ÚPnM")*, který zpracoval Ateliér Brno s.r.o.
ÚPnM byl schválen zastupitelstvem dne 23.03.2000 usnesením č. 39/2000. Zeleň v tomto místě byla navržena účelově pro doplnění stávající sídlištní zeleně. Stávající objekty byly ponechány pouze na dožití. ÚPnM byl pořízen v souladu se stavebním zákonem platným v této době, byl projednán s dotčenými orgány a rovněž s veřejností. Od této doby nebyla pro předmětný pozemek pořízena žádná změna ÚPnM.

Z hlediska zpracovaného Projektu regenerace panelového sídliště Vltava – sever, který schválilo zastupitelstvo usnesením č. 126/2008.
- Návrh v tomto místě počítá s vytvořením nového lokálního centra, a to vytvořením dvou propojených náměstí doplněných o stromové aleje, a vytvořením nového polyfunkčního objektu s parkováním a náplní pro volný čas dospělých, drobné podnikání a administrativu, s kavárnou v parteru, otočenou do náměstí. Tento návrh je však podmíněn změnou ÚPnM na zastavitelné území (dle projektu na SKOL-3), která by mimo jiného prokázala, zda je nutné zachovat zeleň dle ÚPnM, či je možné její odstranění, a to z hlediska celkové koncepce sídliště. Jak je již uvedeno níže, změna ÚPnM v tomto místě nebyla pořízena, ani na OÚP nebyl prozatím předán podnět k jejímu zahájení.
Je však nutné upozornit, že regenerace sídliště Vltava již probíhá a z větší části je již zrealizována.

Odbor útvaru hlavního architekta z hlediska oprávněných zájmů nesouhlasí se záměrem prodeje uvedeného pozemku 2137/166 v k. ú. ČB 2. Pozemek z části v současné době slouží jako veřejné prostranství, které propojuje chodníky a tvoří spojnici mezi souvislou zástavbou.

Uvedená majetková dispozice byla v zákonné lhůtě zveřejněna na úřední desce.