



ZASTUPITELSTVO PLZEŇSKÉHO KRAJE

Návrh usnesení

Ve věci:

Napojení severního Rokycanska na dálnici D5 – schválení výkupu pozemků v rámci stavební akce – SÚS PK, středisko Rokycany, včetně schválení možnosti případného následného vyvlastnění pozemků

Číslo návrhu: 2726/ZPK/17

I. Bere na vědomí

- 1) znalecký posudek č. 3673-057/2017 ze dne 08.05.2017 vyhotovený soudním znalcem Ing. Janem Baliharem o obvyklé ceně pozemků – stanovení ukazatele ceny pozemkových parcel dotčených stavbou „Napojení severního Rokycanska na dálnici D5“ nacházejících se v katastrálních územích Rokycany, Litohlavy, Osek u Rokycan, Vitinka a Březina u Rokycan; cena stanovená znaleckým posudkem činí 220 Kč/m²,
- 2) skutečnost, že stavební akce „Napojení severního Rokycanska na dálnici D5“ je obsažena v Zásadách územního rozvoje Plzeňského kraje, a tedy Zastupitelstvem Plzeňského kraje odsouhlasena jako stavba veřejně prospěšná

II. Schvaluje

- 1) výkup pozemků pro plánovanou stavební akci „Napojení severního Rokycanska na dálnici D5“, tj. pozemků uvedených v příloze tohoto usnesení – tabulka „Výkupy – napojení severního Rokycanska na D5“ za cenu 260 Kč/m²,
 - kupní cena bude prodávajícímu uhrazena do 30 dnů od právních účinků vkladu vlastnického práva dle uzavřené kupní smlouvy na kupujícího. Plzeňský kraj rovněž ponese veškeré související náklady spojené s realizací koupě,
 - součástí kupní smlouvy bude v těch případech, kdy bude získaný pozemek zatížen nájmem či pachtem, konstatování, že tento závazek přechází na Plzeňský kraj; takto vážnoucí závazek bude ukončovat Plzeňský kraj prostřednictvím správce (SÚS PK) dohodou nebo výpovědí
- 2) výkup zbytkových pozemků, pokud tento požadavek vlastníci pozemků dotčených trvalým zábořem vznesou; cena zbytkových pozemků bude určena znaleckým posudkem o zjištěné (administrativní) ceně; výkup takových pozemků bude předmětem opětovného schválení v orgánech Plzeňského kraje,
- 3) v těch případech, kdy se s vlastníkem dotčených pozemků nepodaří dosáhnout uzavření kupní smlouvy za cenu 260 Kč/m², a to v omezené době maximálně do 90 dnů ode dne

doručení nabídky výkupu, možnost vyvlastnění pozemků pro plánovanou stavební akci „Napojení severního Rokycanska na dálnici D5“, tj. pozemků uvedených v příloze tohoto usnesení – tabulka „Výkupy – napojení severního Rokycanska na D5“, postupem dle zákona č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění,

- 4) předání pozemků pro plánovanou stavební akci „Napojení severního Rokycanska na dálnici D5“, po provedení vkladu vlastnického práva pro Plzeňský kraj do katastru nemovitostí, k hospodaření příspěvkové organizaci Plzeňského kraje Správa a údržba silnic Plzeňského kraje, se sídlem Škroupova 18, 306 13 Plzeň, IČO: 72053119.

III. Ukládá

náměstkyni hejtmana Plzeňského kraje JUDr. Marcelu Krejsové zajistit plnění tohoto usnesení.

Termín: 31. 12. 2025 Zodpovídá: JUDr. Marcela Krejsová

Důvodová zpráva:

1. Název problému a jeho charakteristika

Napojení severního Rokycanska na dálnici D5 – schválení výkupu pozemků v rámci stavební akce – SÚS PK, středisko Rokycany, včetně schválení možnosti případného následného vyvlastnění pozemků

2. Konstatování současného stavu a jeho analýza

SÚSPK v rámci schválených stavebních akcí připravuje realizaci akce „Napojení severního Rokycanska na dálnici D5“. Přeložka se dotýká též pozemků ve vlastnictví třetích osob. Tyto bude nutné pro realizaci stavby vykoupit.

Dle sdělení SÚSPK se jedná o přeložku komunikace II. třídy č. II/232 vedenou v extravilánu obcí ve volném terénu s křížením stávajících silnic, polních cest, s mostními objekty a přeložkami inženýrských sítí. Přeložkou dojde k odklonění dopravy od sídelních útvarů a k zajištění bezpečnějšího a kapacitně vyhovujícího vedení dopravní zátěže v této lokalitě.

Začátek stavby je navržen v místě napojení větve mimoúrovňové křižovatky na silnici II/183, dále trasa probíhá severojižním směrem extravilánem města Rokycany směrem na obec Litohlavy a Osek. Trasa je ukončena severně od obce Osek v blízkosti rozhraní katastrů Osek u Rokycan a Březina u Rokycan.

Nová trasa je navržena v délce 5,16 km, kategorie komunikace je navržena S 9,5/70 a stavba zahrnuje i provizorní napojení na stávající silnici II/232 na konci stavby.

Navrhovaná přeložka silnice II/232 umožní přímé napojení severního Rokycanska na silniční a dálniční systém Plzeňské aglomerace, čímž přispěje ke zkvalitnění obslužnosti dané lokality a povede k dalšímu rozvoji tohoto území. Stavba odvede tranzitní dopravu z přilehlých obcí, a tím bude zvýšena bezpečnost a plynulost silničního provozu a ke zvýšení kvality životního prostředí v dotčených obcích.

Předpokládané finanční náklady na realizaci stavby jsou cca 360 mil. Kč. Aktuálně probíhá projektová příprava uvedené stavby se záměrem podání žádosti o dotaci z programu IROP s tím, že předpokládaný rozsah finančních prostředků získaných formou dotace je 288 mil. Kč a předpokládaný náklad vlastních finančních prostředků je 72 mil. Kč. Zahájení samotné realizace stavby se předpokládá v letech 2019-2020; tento termín závisí zejména na výsledku jednání o výkupu dotčených pozemků s vlastníky, na získání pravomocného stavebního povolení a na rozhodnutí o schválení dotace.

V rámci přípravy uvedené stavební akce a s ohledem na nutnost realizovat výkupy pozemků dotčených uvedenou stavbou, zadala SÚSPK zpracování znaleckého posudku ceny obvyklé jednotkových cen za 1 m² pozemků nacházejících se v katastrálních územích Rokycany, Litohlavy, Osek u Rokycan, Vitinka a Březina u Rokycan. Jedná se o znalecký posudek č. 3673-057/2017 ze dne 08.05.2017 vyhotovený soudním znalcem Ing. Janem Balihařem (viz příloha).

Znaleckým posudkem byla stanovena cena obvyklá pro výkup pozemků dotčených trvalým zábořem pro uvedenou stavbu ve výši 220 Kč/m².

Předložená varianta navrhuje schválení výkupních cen v úrovni navržené shora uvedeným znaleckým posudkem s tím, že kraj v rámci snahy o urychlení výkupu a zajištění jeho hladšího průběhu nabídne vlastníkům navýšení jednotkové ceny o 40 Kč na cenu 260 Kč/m², tj. o cca 18 %. Vlastník však bude mít na využití nabídky této ceny omezenou dobu (90 dnů od jejího doručení) s tím, že v případě, že nabídku odmítne, resp. ji nevyužije, přistoupí kraj k možnosti použití institutu vyvlastnění, kdy se předpokládá, že náhrada za vyvlastnění nepřesáhne shora uvedenou kupní cenu (včetně procentuálního navýšení).

Trvalý zábor pozemků pod silnicí činí dle záborového elaborátu 203 626 m²; předpoklad vynaložení finančních prostředků na výkupy pozemků při uvedené výměře činí cca 53 mil. Kč. V rámci uvedené výměry trvalého záboru je nutno ještě počítat s drobnými změnami, neboť přesné výměry pozemků budou stanoveny geometrickými plány, které se v současné době zpracovávají.

Stručně lze další postup uvést v následujících bodech.

Nejprve bude s vlastníky jednáno o dobrovolném uzavření kupních smluv:

- bude provedena příprava návrhů kupních smluv pro další jednání s vlastníky,
- následně budou písemně osloveni vlastníci pozemků – písemné sdělení bude obsahovat návrh kupní smlouvy, zdůvodnění potřebnosti vykoupení pozemku, zdůvodnění přiměřenosti navržené ceny, vysvětlení dalšího případného postupu pro situaci, kdy nebude vlastník s prodejem souhlasit (problematika vyvlastnění) atd.,
- dle jednotlivých vyjádření vlastníků pozemků dojde k uzavření kupních smluv a provedení vkladu do katastru nemovitostí za současné úhrady kupní ceny.

U těch vlastníků, kteří neposkytnou součinnost dle shora uvedeného postupu, bude zvážena možnost použití institutu vyvlastnění, tj. nabytí vlastnického práva k dotčeným pozemkům aplikací zákona č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě – zákon o vyvlastnění. Takový postup bude předpokládat následující kroky:

- písemná výzva k uzavření kupní smlouvy ve lhůtě 90 dnů směřující k případnému použití institutu vyvlastnění,
- tato výzva musí dle požadavků zákona o vyvlastnění obsahovat:
 - specifikaci předmětu převodu, případně též geometrickým plánem bude-li vyvlastňována nově vznikající část pozemku,
 - znalecký posudek o ceně pozemku; ke každému vlastníkovvi vyvlastňovaných pozemků bude zpracován individuální znalecký posudek (tzv. na dané LV) o výši obvyklé ceny (lze vycházet z předpokladu, že v daný okamžik bude již existovat řada kupních smluv uzavřených s vlastníky, kteří budou se shora uvedenou cenou 260 Kč/m² souhlasit a tedy budou pro určení ceny obvyklé srovnávací metodou použitelné); cena musí být stanovena podle oceňovacího předpisu účinného v době rozhodování o vyvlastnění. V případě, že obvyklá cena pozemku nebo stavby by byla nižší než cena zjištěná podle oceňovacího předpisu, náleží vyvlastňovanému náhrada ve výši ceny zjištěné podle oceňovacího předpisu; cena se pro uvedené účely určí vždy podle jejich skutečného stavu a účelu užití ke dni podání žádosti o vyvlastnění; přitom se nepřihlédne k jejich zhodnocení nebo znehodnocení v souvislosti s navrženým účelem vyvlastnění. Znalecký posudek bude tedy obsahovat i určení ceny zjištěné.
 - informaci o účelu vyvlastnění,
 - návrh smlouvy bude také zakládat právo vyvlastňovaného na vrácení převedených práv, pokud nebude zahájeno uskutečňování účelu převodu do 3 let od uzavření smlouvy,
- po marném uplynutí lhůty 90 dnů bude podán návrh na vyvlastnění věcně a místně příslušnému vyvlastňovacímu úřadu (obecní úřad obce s rozšířenou působností, tj. MěÚ Rokycany), přičemž žádost musí obsahovat:
 - označení dotčených pozemků a práva třetích osob,

- doložení skutečností nasvědčujících tomu, že byly splněny podmínky pro vyvlastnění (podmínky vyvlastnění, předložena kupní smlouva s posudkem atd.)
- údaj o tom, jakého vyvlastnění se vyvlastnitel domáhá,
- údaj o tom, v jaké lhůtě a jakým způsobem vyvlastnitel zahájí uskutečňování účelu vyvlastnění,
- k žádosti se připojují zejména:
 - katastrální mapa se zákresem pozemků,
 - územní rozhodnutí; územní rozhodnutí musí být již vydáno a s realizací stavby se musí začít do 3 let, jinak se vyvlastnění ruší (též při zrušení či pozbytí platnosti ÚR),
 - listiny prokazující splnění podmínky vyvlastnění s prohlášením o tom, že ve stanovené lhůtě se vyvlastniteli nepodařilo získat dohodou potřebná práva k pozemku nebo ke stavbě,
 - znalecký posudek,
- náhrada se v rámci vyvlastňovacího řízení stanovuje na základě znaleckého posudku (náklady hradí vyvlastnitel) vyhotoveného na žádost vyvlastňovaného, nebo znaleckého posudku vyhotoveného na žádost vyvlastnitel, jestliže s tím vyvlastňovaný vyslovil souhlas; nedojde-li k vyhotovení znaleckého posudku na žádost vyvlastňovaného a ani vyvlastnitel, stanoví se náhrada na základě posudku znalce ustanoveného vyvlastňovacím úřadem; náhrada se hradí do 60 dnů od právní moci rozhodnutí o vyvlastnění,
- v případě, že bude získaný pozemek zatížen nájmem či pachtem (bránícím realizaci záměru stavby), dá Plzeňský kraj (resp. SÚS PK) nájemci nebo pachtýři následně výpověď.

Zbytkové plochy pozemků, jejichž další využití vlastníkem by bylo komplikované nebo nemožné, budou případně vykoupeny za cenu zjištěnou (administrativní); bude předmětem případného dalšího schvalovacího procesu. Dle sdělení správce SÚS PK proběhlo dne 09.05.2017 jednání se Státním pozemkovým úřadem (Pobočka pro Plzeňský kraj v Plzni), kde bylo potvrzeno, že případně vykoupené zbytkové plochy v k.ú. Osek u Rokycan a Vitinka lze využít v rámci Komplexních pozemkových úprav, které v současné době probíhají v dotčených katastrálních územích. Tyto pozemky budou využity pro vypořádání stávajících komunikací ve vlastnictví Plzeňského kraje. Pro tato vypořádání je v uvedených katastrech Osek u Rokycan a Vitinka bude zapotřebí cca 10 tis. m².

3. Předpokládaný cílový stav

Získání vlastnictví pozemků pro stavbu „Nápojení severního Rokycanska na D5“

4. Navrhované varianty řešení

Nejsou navrhována variantní řešení.

5. Doporučená varianta řešení

Není předloženo variantní řešení.

6. Finanční nároky řešení a možnosti finančního krytí

Předpokládaná kupní cena činí 52 942 760 Kč. Finanční krytí je zajištěno v rozpočtu PK na rok 2017 v rozpočtové oblasti Majetek – Výkupy nemovitostí (Kapitálové výdaje), finanční prostředky byly přesunuty RO č. 78 z fondu PK.

7. Návrh termínů realizace a určení zodpovědných pracovníků

31.12.2025, JUDr. Marcela Krejsová

8. Dříve přijatá usnesení orgánů kraje

Výbor pro oblast investic a správy majetku dne 22.05.2017 předkládaný materiál projednal a nepřijal žádné usnesení.

Rada Plzeňského kraje svým usnesením č. 677/17 ze dne 29.05.2017 doporučila Zastupitelstvu Plzeňského kraje schválit výkupy pozemků, a pro případ, kdy se nepodaří dosáhnout uzavření kupní smlouvy schválit případnou možnost vyvlastnění pozemků pro plánovanou stavební akci „Napojení severního Rokycanska na dálnici D5“ dle bodu II. tohoto usnesení.

Vypracoval: JUDr. Miroslav Pelc

Přílohy:

tabulka „Výkupy – napojení severního Rokycanska na D5“ - Elektronická příloha

znalecký posudek č. 3673-057/2017 ze dne 08.05.2017 o obvyklé ceně pozemků – stanovení ukazatele ceny pozemkových parcel dotčených stavbou - Elektronická příloha

Externí konzultace:

SÚS PK, Ing. Petr Otásek – souhlasí