

**Název bodu jednání:**

**[>>>Nabídka obce Suchodol na směnu lesních pozemků v k.ú. Liha za zemědělské pozemky v k.ú. Občov ve vlastnictví města Příbram<<<]**

**Předkládá:** Rada města Příbram

**Zpracoval:** Ing. Jaromír Volný, vedoucí odboru správy majetku

**Projednáno:** Radou města Příbram dne 15.07.2015, usnesení č. 654/2015

**Text usnesení RM:**

(>>> Rada **n e d o p o r u č u j e** ZM schválit směnu pozemků v k.ú. Liha: 177/2, p.č. 180, p.č. 186, p.č. 187, p.č. 190, p.č. 191, p.č. 192/2, p.č. 206, p.č. 245, p.č. 246, p.č. 248, p.č. 249, p.č. 363/2, p.č. 364, p.č. 375, p.č. 377/1, p.č. 377/2, p.č. 388/1, p.č. 388/2, p.č. 386/1, p.č. 386/3, p.č. 403, p.č. 407, p.č. 418/2, p.č. 420, ve vlastnictví obce Suchodol za pozemky v k.ú. Občov: 82/2, p.č. 83, p.č. 84, p.č. 85, p.č. 86/1, p.č. 87, p.č. 98/1, p.č. 98/2, p.č. 103, p.č. 104/1, p.č. 104/2, p.č. 109, p.č. 110, p.č. 117, p.č. 118/1, p.č. 119/1, p.č. 119/2, p.č. 119/5, p.č. 119/7, p.č. 119/8, p.č. 540, které jsou majetkem města Příbram, s tím, že obec Suchodol uhradí náklady vynaložené na zpracování znaleckého posudku ve výši 2.000 Kč odpovídající polovině městem Příbram uhrazené částky. <<<)

**Napsala:** Bc. Žaneta Vaverková

**Důvodová zpráva následuje po návrzích na usnesení.**

**Návrhy na usnesení:**

(>>> ZM **schvaluje - neschvaluje** směnu pozemků v k.ú. Liha: 177/2, p.č. 180, p.č. 186, p.č. 187, p.č. 190, p.č. 191, p.č. 192/2, p.č. 206, p.č. 245, p.č. 246, p.č. 248, p.č. 249, p.č. 363/2, p.č. 364, p.č. 375, p.č. 377/1, p.č. 377/2, p.č. 388/1, p.č. 388/2, p.č. 386/1, p.č. 386/3, p.č. 403, p.č. 407, p.č. 418/2, p.č. 420, ve vlastnictví obce Suchodol za pozemky v k.ú. Občov: 82/2, p.č. 83, p.č. 84, p.č. 85, p.č. 86/1, p.č. 87, p.č. 98/1, p.č. 98/2, p.č. 103, p.č. 104/1, p.č. 104/2, p.č. 109, p.č. 110, p.č. 117, p.č. 118/1, p.č. 119/1, p.č. 119/2, p.č. 119/5, p.č. 119/7, p.č. 119/8, p.č. 540, které jsou majetkem města Příbram, s tím, že obec Suchodol uhradí náklady vynaložené na zpracování znaleckého posudku ve výši 2.000 Kč odpovídající polovině městem Příbram uhrazené částky. <<<)

**Důvodová zpráva:**

Obec Suchodol svou písemnou žádostí oslovila město Příbram ve věci nabídky směny lesních pozemků za pozemky zemědělské. Konkrétně se jedná pozemky obce Suchodol nacházející se v k.ú. Liha o celkové výměře 147896 m<sup>2</sup> (výměra byla upravena odborem správy majetku, neboť v žádosti je chybně uvedena výměra 149244 m<sup>2</sup>, vyplývající z nesprávně stanovené výměry pozemku p.č. 388/1), z toho 133317 m<sup>2</sup> tvoří lesní plochy, výměra 11894 m<sup>2</sup> představuje plochy dopravní infrastruktury - ostatní místní a účelové komunikace, výměra 2428 m<sup>2</sup> - plochy přírodní - louky a 257 m<sup>2</sup> plochy zemědělské - orná půda. Bližší specifikace pozemků: p.č. 177/2, o výměře 17074 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 180, o výměře 1924 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 186, o výměře 2248 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 187, o výměře 234 m<sup>2</sup>, ostatní plocha - ostatní komunikace, p.č. 190, o výměře 2428 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, p.č. 191, o výměře 1277 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 192/2, o výměře 14707 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 206,

o výměře 4424 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 245, o výměře 8 614 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 246, o výměře 971 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 248, o výměře 18 422 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 249, o výměře 2 464 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 363/2, o výměře 257 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 364, o výměře 3525 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 375, o výměře 3044 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 377/1, o výměře 1632 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 377/2, o výměře 1789 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 388/1, o výměře 46143 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 388/2, o výměře 2335 m<sup>2</sup>, lesní pozemek, p.č. 386/1, o výměře 1840 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, p.č. 386/3, o výměře 884 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, p.č. p.č. 403, o výměře 1187 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, p.č. 407, o výměře 1830 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, p.č. 418/2, o výměře 3877 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace a p.č. 420, o výměře 4766 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace. Zemědělské pozemky města Příbram o celkové výměře 265 496 m<sup>2</sup>, které jsou předmětem požadované směny, jsou v počtu 18 z celkového počtu 21 pozemků, dlouhodobě pronajímány na základě platné nájemní smlouvy č. 382/2012 ze dne 06.03.2013 Zemědělskému družstvu se sídlem v Suchodole, Suchodol 27, 261 01 Příbram, za účelem zemědělské výroby, a to na dobu neurčitou s účinností ode dne 01.01.2013, s výpovědní lhůtou 5 let. Seznam pozemků: p.č. 82/2, o výměře 935 m<sup>2</sup>, trvalý travní porost, p.č. 83, o výměře 20 518 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 84, o výměře 378 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 85, o výměře 13 174 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 86/1, o výměře 53 154 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 87, o výměře 19 458 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 98/1, o výměře 1 293 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, neplodná půda, p.č. 98/2, o výměře 1 105 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, jiná plocha, p.č. 103, o výměře 1 115 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 104/1, o výměře 35 995 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 104/2, o výměře 3 847 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 109, o výměře 419 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, p.č. 110, o výměře 1 365 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 117, o výměře 2 079 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 118/1, o výměře 622 m<sup>2</sup>, ostatní plocha, ostatní komunikace, p.č. 119/1, o výměře 51 220 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 119/2, o výměře 6 227 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 119/5, o výměře 44 428 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 119/7, o výměře 1 885 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 119/8, o výměře 6 207 m<sup>2</sup>, orná půda, p.č. 540, o výměře 252 m<sup>2</sup>, orná půda.

Nabídka na směnu s téměř identickým výčtem pozemků byla učiněna ze strany obce Suchodol již v roce 2013. V této záležitosti přijalo Zastupitelstvo města Příbram na svém zasedání dne 17.06.2013 usnesení č. 581/2013, kterým neschválilo směnu pozemků v k. ú. Liha: p. č. 177/2, p. č. 180, p. č. 186, p. č. 187, p. č. 190, p. č. 191, p. č. 192/2, p. č. 206, p. č. 245, p. č. 246, p. č. 248, p. č. 249, p. č. 364, p. č. 375, p. č. 377/1, p. č. 388/1, p. č. 388/2, p. č. 403, p. č. 407, p. č. 418/2, p. č. 420, ve vlastnictví obce Suchodol, za pozemky v k. ú. Občov: p. č. 82/2, p. č. 83, p. č. 84, p. č. 85, p. č. 86/1, p. č. 87, p. č. 98/1, p. č. 98/2, p. č. 103, p. č. 104/1, p. č. 104/2, p. č. 109, p. č. 110, p. č. 117, p. č. 118/1, p. č. 119/1, p. č. 119/2, p. č. 119/5, p. č. 119/7, p. č. 119/8, p. č. 540, které jsou ve vlastnictví města Příbram, s tím, že podmínkou uzavření smlouvy o směně pozemků je zřízení věcného břemene chůze a jízdy buď kdekoli přes celý pozemek p. č. 363 v k. ú. Liha nebo přes nějakou jeho dohodnutou část vymezenou geometrickým plánem, a to ve prospěch pozemku p. č. 364 v k. ú. Liha a také ve prospěch společnosti Městské lesy Příbram s.r.o., Čs. armády 145, Příbram IV, IČO 26505720, tj. oprávněnými z věcného břemene budou vlastník pozemku a uvedená společnost. (Pozn. OSM: shora uvedená podmínka byla do návrhu na usnesení předkládaného ZM zahrnuta tehdejším odborem právním proto, že pozemek p.č. 364, k.ú. Liha, byl v době projednávání případné směny přístupný pouze přes pozemky ve vlastnictví jiných vlastníků - fyzických osob). Aktuální žádost je rozšířena o 4 pozemky v k.ú. Liha, a to p.č. 363/2, p.č. 377/2, p.č. 386/1 a p.č. 386/3, tyto v původní žádosti zahrnuté nebyly.

Obec Suchodol tuto shora popsanou podmínku, o které byla informována na základě oznámení usnesení ZM tehdejším odborem právním čj. MeUPB 45941/2013/VŽ, který měl být přiložen k doručené nabídce, ale nebyl, zmiňuje ve svém aktuálním podání s tím, že zpřístupnění jednoho lesního pozemku p.č. 364 obec Suchodol zajistila přes nově vzniklý pozemek p.č. 363/2, k.ú. Liha, který je doplněn do nabídky směny. Přičemž obec doplnila do seznamu některé další pozemky, které přiléhají k lesním pozemkům a jsou již cca 50 let zalesněny, ale nejsou v katastru nemovitostí vedeny jako lesní porosty. V nabídce je dále uvedeno, že obecní lesy sousedí s lesy ve vlastnictví města Příbram, které jsou řádně a odborně obhospodařovány. Obec si na takto malou výměru nemůže dovolit zaměstnávat lesní zaměstnance, lesní odborníky, techniku na zpracování a údržbu lesa. Samotná výměra lesů neumožňuje čerpání dotací. Zástupci městský lesů se vždy k učiněné nabídce stavěli pozitivně a záměr podporovali. K tomuto konstatování odbor správy majetku (dále jen "OSM") uvádí, že tehdejší jednatel společnosti Městské lesy Příbram, s.r.o., pan Novotný shledal nabízenou směnu pro lesy jako přínosnou, zatímco jeho předchůdce Ing. Liška k nabídce ve svém vyjádření ze dne 23.11.2010 mimo jiné uvedl, že případná realizace navržené směny by pro město Příbram, potažmo pro Městské lesy Příbram s.r.o., znamenala vysoké výrobní náklady na obhospodařování jmenovaných lesních porostů a často i neřešitelné problémy a neshledal jediný klad

směny pro hospodaření Městských lesů Příbram s.r.o.

Odbor správy majetku pro názornost připojil mapu území s vyznačením některých vlastníků. Jak z připojené mapy území vyplývá, nabízené pozemky jsou roztroušené, netvoří souvislou lokalitu, ve většině případů jsou přístupné přes pozemky (cesty) ve vlastnictví obce Suchodol, což znamená, že v případě schválení směny pozemků by se město Příbram muselo spolehnout na budoucí vstřícné jednání obce Suchodol ohledně umožnění průchodu a průjezdu přes pozemky v jejím vlastnictví. Pokud by se město Příbram na toto spolehnout nechtělo, neměla by být směna schválena do té doby, než bude současná veřejná přístupnost předmětných "zprístupňujících" pozemků ve vlastnictví obce Suchodol, která nyní dle sdělení starosty obce je, zajištěna i do budoucna. Takovou možnost by zaručovalo zřízení věcného práva - služebnosti stezky a cesty na těchto "zprístupňujících" pozemcích ve vlastnictví obce Suchodol, a to ve prospěch pozemků, které by směnou přešly do vlastnictví města Příbram. V této souvislosti ještě OSM připomíná, že je nutné vzít v úvahu, že se faktická existence cest tak, jak je uvedena v katastru nemovitostí nemusí shodovat se skutečným stavem a zdánlivě "zprístupňující" pozemky takovými být nemusí. Dle telefonického sdělení starosty obce Suchodol pana Tabačka, nejsou nabízené nemovité věci ani přístupové cesty k nim předmětem platných smluvních vztahů.

Tehdejší právní odbor požádal o vyjádření k předložené nabídce i současného jednatele společnosti Městské lesy Příbram, s.r.o., Ing. Chytku, kterému zároveň zaslal i znění shora uvedeného usnesení přijatého ze strany ZM. Ing. Chytka ve svém vyjádření ze dne 16.03.2015 konstatoval, že nelze jednoznačně říci, pro kterou stranu je směna výhodná, pro konkrétní posouzení nabídky je nutné ocenění stávajících lesních pozemků obce Suchodol a následné porovnání s oceněním zemědělských pozemků města Příbram. Po srovnání těchto znaleckých posudků je možné rozhodnout, zda-li je směna pro obě strany výhodná. Z tohoto důvodu nelze takto navrženou směnu za Městské lesy Příbram s.r.o. doporučit.

Poskytnuté vyjádření Ing. Chytky předložil tehdejší odbor právní k posouzení tehdejšímu OKRM, který ve svém vyjádření ze dne 23.03.2015 poskytl přehled o tom, jak jsou jednotlivé pozemky vymezeny z hlediska Územního plánu Suchodol a Územního plánu Občov a dále mimo jiné sdělil, že obecně nemá námitek k případné směně pozemků, ztotožňuje se s názorem Ing. Chytky ve věci pořízení znaleckých posudků a následným rozhodnutím o směně pozemků na podkladě těchto posudků.

Odbor správy majetku zadal znalci v oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady nemovitostí panu Ladislavu Řehořkovi vypracování znaleckého posudku na stanovení ceny vyhláškové a v případě, že lze určit cenu obvyklou, tak i ceny obvyklé předmětných pozemků v k.ú. Občov a v k.ú. Liha. Starosta obce Suchodol pan Emil Tabaček navrhl, že se obec bude podílet na úhradě nákladů připadajících na vyhotovení zadaného posudku, a to polovinou nákladů.

Znalecký posudek č. 67/6200/2015 ze dne 04.05.2015, který byl panu Tabačkovi poskytnut, stanovil následující: zjištěná vyhlášková cena pozemků ve vlastnictví města Příbram - 1.705.132,90 Kč.

Výsledná cena vyhlášková oceňovaných pozemků ve vlastnictví obce Suchodol - 4.016.509,60 Kč. Cena obvyklá pozemků v majetku města je po zaokrouhlení stanovena ve výši 5.974.000 Kč. Cena obvyklá pozemků v majetku obce Suchodol po zaokrouhlení činí 6.036.000 Kč.

OSM s vypracovaným znaleckým posudkem seznámil jednatele společnosti Městské lesy s.r.o. Ing. Chytku, který ke znaleckému posouzení sdělil, že nemůže navrhouvanou směnu doporučit. Lesní porosty jsou zanedbané a roztroušené v zemědělské krajině. Z dlouhodobého hlediska jsou ekonomicky nevýznamné, vzhledem k nutné investici do obnovy lesa, jsou ekonomickou zátěží. Zemědělské pozemky v majetku města jsou celistvé, nachází se v blízkosti obce Občov, zde je možné předpokládat další rozvoj (průmyslová zóna, atd.) Z uvedených důvodů by pro Městské lesy Příbram s.r.o. byly výhodné ke směně či koupi pouze pozemek v k.ú. Liha p.č. 418/2, o výměře 3877 m<sup>2</sup>, vedený v katastru nemovitostí jako ostatní komunikace, v současné době se jedná o lesní porost vklíněný v majetku města a dále pozemek p.č. 420, o výměře 4766 m<sup>2</sup>, ostatní komunikace, který je lesní cestou obklopenou lesem v majetku města.

Záměr směny pozemků byl od 23.04.2015 do 11.05.2015 vyvěšen na úřední desce MěÚ Příbram.

Tento materiál nebyl z důvodu změny administrativního postupu předkládán k projednání poradou starosty a byl předložen Komisi pro realizaci majetku na jednání konaném dne 17.06.2015 s následujícím rozhodnutím:

Komise nedoporučuje směnu lesních pozemků v k. ú. Liha ve vlastnictví obce Suchodol za zemědělské pozemky v k. ú. Občov ve vlastnictví města Příbram.

Přílohy:

1. Žádost obce Suchodol čj. 77/2015 ze dne 17.02.2015 včetně příloh
2. Mapa území k.ú. Liha a k.ú. Občov s vyznačením pozemků, výpisy LV
3. Původní žádost ze dne 04.02.2013
4. Vyjádření Městských lesů s.r.o. čj. 28/2013 ze dne 25.3.2013
5. Vyjádření Ing. Lišky ze dne 23.11.2010
6. Nájemní smlouva č. 382/2012 ze dne 06.03.2013
7. Vyjádření Ing. Chytky ze dne 16.03.2015
8. Vyjádření tehdejšího OKRM ze dne 23.03.2015
9. Znalecký posudek č. 67/6200/2015 ze dne 04.05.2015
10. Vyjádření Ing. Chytky ze dne 14.05.2015