



MATERIÁL

pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 25. 4. 2024

Číslo bodu:	12
Název bodu:	Záměr prodat část pozemku parc. č. 1637/5 v k.ú. Hranice - žádost CZECH CREDIT FINANCIAL s.r.o.
Předkládá:	Rada města, Hranice
Zodpovídá:	Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru
Zpracoval/a/i:	Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru Bc. Ludmila Bortlová, referent Mgr. Kristina Onyščuková, referent

usnesení č. ../2024 - ZM 14 ze dne 25. 4. 2024

Zastupitelstvo města Hranice

neschvaluje

záměr prodat část pozemku parc. č. 1637/5 ostatní plocha, jiná plocha díl "A" o výměře cca 285 m² v k. ú. Hranice dle přílohy č. 2 důvodové zprávy.

Důvodová zpráva:

Město Hranice je vlastníkem pozemku parc. č. 1637/5, ostatní plocha, jiná plocha o celkové výměře 14.577 m² v k. ú. Hranice. Pozemek se nachází v ulici Jungmannova v areálu Domova seniorů Hranice, p. o., č.p. 1805, viz příloha č.1 mapa a ortofoto.

V loňském roce požádala společnost CZECH CREDIT FINANCIAL s.r.o., IČO 031 55 650 se sídlem Rajmonova 1198/13, Kobylisy, 182 00 Praha 8 (dále jen "žadatel") o koupi části pozemku parc. č. 1637/5 v k. ú. Hranice díl "A", viz příloha č. 2 důvodové zprávy, případně o zřízení služebnosti cesty zatěžující pozemek města Hranice parc. č. 1637/5 v k. ú. Hranice v rozsahu přílohy č. 3, resp. č. 4 důvodové zprávy.

Žadatel uvádí, že je vlastníkem těchto nemovitostí:

- parcela č. 3836, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: Hranice I-Město, č.p. 1953, jiná stavba, stavba stojí na pozemku č. parc. st. 3836,
 - parcela č. 6234, zastavěná plocha a nádvoří, součástí je stavba: bez čp/če, jiná stavba, stavba stojí na pozemku č. parc. st. 6234,
 - pozemková parcela č. 1637/7, ostatní plocha, jiná plocha,
 - pozemková parcela č. 1647, zahrada, zemědělský půdní fond,
- zapsaných v katastru nemovitostí u Katastrálního úřadu pro Olomoucký kraj, Katastrální pracoviště

Hranice, na LV č. 9917, pro k. ú. Hranice, obec Hranice.

Předmětný nemovitý majetek tvoří ucelený celek, který žadatel vlastní od roku 7/2021, kdy předmětné nemovitosti zakoupil od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových, se sídlem Bajákova 831/16, 750 02 Přerov (dále jen UZSVM), který tyto nemovitosti zpeněžoval na základě odúmrti [REDACTED].

Žadatel dále uvádí, že jelikož mu byl od počátku jeho vlastnictví znemožněn řádný přístup a příjezd k nemovitostem, nemůže nemovitosti řádně užívat, udržovat a domnívá se, že město Hranice by mohlo tuto mnoholetou komplikaci s přístupovou a příjezdovou cestou, která je prakticky jediným možným (a rychlým) přístupem k předmětným nemovitostem nadobro vyřešit, a to s ohledem na to, že tyto nemovitosti sousedí přímo s Domovem seniorů Hranice, kde působí město Hranice jako zřizovatel a jistě má zájem na tom, aby přilehlé nemovitosti byli řádně majiteli udržovány.

Žadatel rovněž uvádí, že má zájem o své nemovitosti řádně pečovat a udržovat dobré sousedské vztahy, avšak na to potřebuje součinnost nejlépe všech sousedů.

Celá žádost z 10.08.2023 bez uvedených příloh je přílohou č.5 tohoto materiálu. Dne 29.08.2023 byla žádost doplněna o historii pozemků v dané lokalitě viz. příloha č.8. Následně byl žadatel vyzván k doplnění žádosti o zákresy požadovaných částí k odkupu a ke zřízení věcných břemen.

Žádost byla doplněna 04.09.2023 o situační zákresy, které jsou přílohami č. 2, č. 3 a č. 4 tohoto materiálu.

Vyjádření zástupce Domova seniorů Hranice, p. o.:

Vyjádření k žádosti společnosti CZECH CREDIT FINANCIAL s. r. o.:

Příspěvková organizace parcelu č. 1637/5 denně využívá ke své činnosti, a to zejména k parkování vozidel zaměstnanců, příbuzných klientů a rovněž k průjezdu do jednotlivých nemovitostí, které má od zřizovatele ve výpůjčce.

Domov seniorů se dlouhodobě potýká s nedostatkem parkovacích míst. Nespokojení jsou nejen příbuzní klientů pobytové služby, ale také obyvatelé žijící v okolních domech, kterým příbuzní klientů parkují před jejich domy nebo nevhodně zaparkovaným vozem komplikují silniční dopravu. Také si stěžují chodci a lidé upoutaní na invalidní vozík, protože jim vozidla překáží nejen v pohybu, ale i ve výhledu.

Z těchto důvodů je parcela č. 1637/5 v budoucnu vhodná k rozšíření parkovité s vyšší kapacitou parkovacích míst. Po této úpravě by se přesunula pojezdová brána na místo, kde společnost CZECH CREDIT FINANCIAL s. r. o. navrhuje vybudovat příjezdovou komunikaci na svůj pozemek. Zachovat funkční pojezdovou bránu je pro příspěvkovou organizaci velmi důležité, aby do areálu nemohly nekontrolovaně vstupovat cizí osoby. V druhém pavilonu se nachází část pokojů na úrovni terénu.

Pokud by na pozemek mohly vcházet či vjíždět cizí osoby nebo společnosti, nebyla by zajištěna bezpečnost klientů, zaměstnanců ani majetku. Příspěvková organizace dále v těchto místech plánuje stavbu nových garáží pro vozový park sociální služby a vybudování skladovacích prostorů.

Zřídit věcné břemeno společnosti CZECH CREDIT FINANCIAL s. r. o. na příjezdovou komunikaci by bylo pro činnost příspěvkové organizace zatěžující, a to v obou navrhovaných variantách. Snížila by se plánovaná parkovací kapacita, musela by se vybudovat nová zpevněná přístupová cesta, která se v těchto místech nenachází. Na konci nově vybudované komunikace se pozemek velmi zužuje, proto zde nyní není možný vjezd vozidel, jelikož je na pozemku příspěvkové organizace umístěna garáž.

Dosud zde žádný vstup na pozemek nebyl zřízen. V minulosti byl vyhovující příjezd na pozemek zajištěn například přes parcelu č. 1637/4. Důkazem toho je brána, která je v plotě stále umístěná (viz obrazová dokumentace příloha č. 6).

Z výše uvedených důvodů nedoporučuji na parcele č. 1637/5 zřídit věcné břemeno. Příspěvková organizace pozemek, který vlastní společnost CZECH CREDIT FINANCIAL s. r. o. , ke své činnosti nevyužije.

Odbor školství kultury a tělovýchovy

K žádosti společnosti CZECH CREDIT FINANCIAL s.r.o. ohledně odkoupení části pozemku parc. č. 1637/5 v k. ú. Hranice a ke zřízení věcného břemene cesty na části parc. č. 1637/5 v k. ú. Hranice Vám sdělujeme, **že odbor školství, kultury a tělovýchovy nesouhlasí s výše uvedenými návrhy.**
Zdůvodnění:

Na uvedeném pozemku Domov seniorů Hranice, p. o. parkuje vozidla, nachází se zde garáže a uskladněný nábytek. Navíc se v předloženém návrhu pozemek velmi zužuje, žadatel by musel chodit přes trávu za garáží (autem by přístup nebyl možný). Dále odbor plánuje projektový záměr, jehož součástí by byla demolice stávající kotelny, nové parkoviště pro zaměstnance a rodinné příslušníky klientů, dvě garáže pro auta sociální služby a skladovací prostory.

V rámci provozu dochází z důvodu ochrany majetku a zabezpečení pokojů umístěných v pavilonu ve sníženém přízemí pavilonu 2 k zavírání cesty elektrickou branou.

Odbor rozvoje a investic

Dle územního plánu Hranic se pozemek parc. č. 1637/5 v k. ú. Hranice nachází v zastavěném územní v ploše OV - plocha občanského vybavení.

PLOCHY ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ – PLOCHY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ

OBČANSKÉ VYBAVENÍ – VEŘEJNÁ INFRASTRUKTURA OV

Hlavní využití

plochy převážně nekomerční občanské vybavenosti sloužící veřejnosti, jejichž zřizovatelem je většinou stát, kraj, město nebo veřejně prospěšné společnosti.

Přípustné využití

- pozemky staveb a zařízení občanského vybavení pro vzdělávání a výchovu; , sociální služby, péči o rodinu; zdravotní služby; kulturu, veřejnou správu a ochranu obyvatelstva,
- pozemky veřejných prostranství,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky staveb a zařízení ve vazbě na využití hlavní (např. školní hřiště, stravování, ubytování aj.).

Nepřípustné využití

- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby odpovídající výšce 4 NP stavby pro bydlení s možností využití podkroví,
- součástí stavby mohou být nové dominanty umístěné v pohledových osách.

Pozemek parc. č. 1637/5 v k. ú. Hranice je součástí areálu Domova seniorů (DS), s ohledem na budoucí rozvoj stávajícího areálu DS prodej ani zřízení věcného břemene nedoporučujeme.

Odbor majetkový a právní (OMP)

Žadatel odkoupil nemovitosti v dražbě od Úřadu pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen ÚZSVM) kupní smlouvou č.j. UZSVM/OPR/4338/2021-OPRM) ze dne 16.7.20214, právní účinky zápisu 20.10.2021. **Při konání prohlídky nemovitostí a také v kupní smlouvě byl kupující upozorněn, že předmětné nemovité věci nemají samostatný přístup z veřejné komunikace a možný přechod popř. přejezd není žádným způsobem ošetřen, je tedy možný přes pozemky jiných vlastníků.**

UZSVM konal prohlídky nemovitostí přes pozemek parc. č. 1637/4 ve vlastnictví [REDAKCE], k této strany vždy byla a je umístěna branka. Následně [REDAKCE] nesouhlasila s přístupem přes její pozemek. UZSVM následně požádal Domov seniorů paní ředitelku [REDAKCE] o umožnění přístupu přes areál domova seniorů. Ze strany ředitelky domova seniorů [REDAKCE] byl vůči UZSVM při prohlídce dražených nemovitostí učiněn vstřícný krok s tím, že došlo k dočasnému rozpletení plotu, aby bylo možné na pozemek vstoupit ze strany bývalé kotelny domova seniorů, po ukončení prohlídky byl provedeno zaplétání plotu. V poslední korespondenci s UZSVM [REDAKCE] upozornila, že již přístup přes pozemek, který užívá Domov seniorů **nebude umožněn**.

Původní vlastníkem nemovitostí [REDAKCE] měla přístup ke svým nemovitostem zajištěn přes pozemek parc. č. 1637/4 v k. ú. Hranice s to dohodou s původním vlastníkem pozemku [REDAKCE]. V tomto místě se nachází také branka. [REDAKCE] zemřela bez dědiců a nemovitosti přešly odúmrtí na stát (ÚZSVM). Pozemek parc. č. 1637/4 tak dnes vlastní [REDAKCE]

Zastupitelstvo města Hranic již v roce 2010 usnesením č. 1095/2010-ZM 39 ze dne 14.10.2010 **neschválilo bezúplatný ani úplatný převod pozemků** parc. č. st. 3836 včetně stavby č.p. 1953, parc. č. 1637/7 a parc. č. 1647 vše v k. ú. Hranice z vlastnictví České republiky s příslušností hospodaření ÚZSVM do vlastnictví města Hranic.

Zastupitelstvo města Hranic v roce 2016 usnesením č. 400/2016-ZM 17 ze dne 10.11.2016

1. neschválilo uplatnění předkupního práva k části pozemku parc. č. 1647 zahrada, díl "A" v k. ú. Hranice dle Územního plánu města Hranic označeného P1 - dostavba domova důchodců v Hranicích, v lokalitě Pod Hůrkou.

2. neschválilo úplatný převod pozemků parc. č. 1637/7 ostatní plocha jiná plocha o výměře 263 m², parc. č. 1647 zahrada o výměře 1.636 m², parc.č.st. 3836 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 30 m², součástí pozemku je stavba Hranice, Hranice I-Město, č.p. 1953, jiná stavba, zapsaných na LV 60000 pro k. ú. Hranice z vlastnictví České republiky příslušnost hospodařit s majetkem státu Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových do vlastnictví města Hranic.

Dle § 1276 Občanského zákoníku platí:

(1) Služebnost cesty zakládá právo jezdit přes služebný pozemek jakýmkoli vozidly.

(2) Ve služebnosti cesty není obsaženo právo průhonu.

(3) Osoba, které přísluší služebnost cesty, přispívá poměrně k udržování cesty včetně lávek a mostů. Vlastník služebného pozemku přispívá, jen když tato zařízení užívá.

Na pozemku parc. č. 1637/5 se žádná cesta zajišťující přístup nenachází.

MěÚ Hranice - odbor stavební úřad v loňském roce zahájil řízení ve věci odstranění stavby víceúčelového hospodářského objektu na pozemku parc. č. st. 3836 s č.p. 1953, z důvodu, že již uplynula doba jejího trvání 10 let. Dále byla provedena přístavba přístřešku k č.p. 1953 bez rozhodnutí/opatření stavebního úřadu podle stavebního zákona a stavba na pozemku parc. č. st. 6234 byla provedena v rozporu s opatřením stavebního úřadu. Stavební úřad řízení ve věci odstranění staveb přerušil do doby vyřešení předběžné otázky.

Kupující byli informováni, že kupují nemovitosti bez vlastního přístupu. Město Hranice nemá žádnou zákonnou povinnost zajistit přístup k nemovitostem. Přístup je možný přes kteroukoliv nemovitost.

Odbor majetkový a právní nedoporučuje schválit zřízení věcného břemene (služebnosti) cesty zatěžující pozemek města Hranic parc. č. 1637/5 v k. ú. Hranice dle přílohy č. 3 a č. 4 a nedoporučuje zveřejnit záměr na prodej části pozemku parc. č. 1637/5 v k. ú. Hranice dle přílohy č.2 důvodové zprávy z důvodu nemožnosti zajištění stejné šířky cesty - ve špici 1 m pozemku viz příloha č.7 a také s ohledem na budoucí rozvoj Domova seniorů. Pozemek parc.

č.1637/4 a část parc. č. 1637/2 vše v k. ú. Hranice se dle územního plánu nachází v ploše občanské vybavenosti, dodržení odstupových vzdáleností od budov atd...

Rada města Hranic dne 16.04.2024 usnesením č. 1119/2024 - RM 36 nedoporučuje zastupitelstvu města schválit záměr prodat část pozemku parc. č. 1637/5 ostatní plocha, jiná plocha díl "A" o výměře cca 285 m² v k. ú. Hranice dle přílohy č. 2 důvodové zprávy:

poznámka:

Rada města Hranic dne 16.4.2024 usnesením č. 1120/2024 - RM 36 neschválila zřízení věcného břemene služebnosti cesty zatěžující pozemek města Hranic parc. č. 1637/5 v k. ú. Hranice v rozsahu přílohy č. 3 a č. 4 důvodové zprávy.

Příloha č. 1: [Priloha_c.1_mapa.pdf](#)

Příloha č. 2: [Priloha_c.1_ortofoto.pdf](#)

Příloha č. 3: [Priloha_c. 2_koupe.pdf](#)

Příloha č. 4: [Priloha_c.3_sluzebnost_cesty.pdf](#)

Příloha č. 5: [Priloha_c.4_sluzebnost_cesty.pdf](#)

Příloha č. 6: [Priloha_c. 5_obcan.pdf](#)

Příloha č. 7: [priloha_c.6_foto_s_umisteni_brany.pdf](#)

Příloha č. 8: [priloha_c. 7_foto_mapy.cz.pdf](#)

Příloha č. 9: [priloha_c. 8.pdf](#)

V Hranicích 18.04.2024