



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 10. 12. 2020

Bod programu: 23
Předkládá: Rada města
Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku
Zpracoval: Ing. Radomír Bradáč
Martina Křižanová

Název bodu: Záměr na prodej části pozemku parc.č. 854/1 v k.ú. Středolesí

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. varianty

A)

neschvaluje záměr na prodej části pozemku parc. č. 854/1 ostatní plocha ostatní komunikace, díl "A" o výměře cca 550 m² dle přílohy č. 2 důvodové zprávy, díl "B" o výměře cca 1.500 m² dle přílohy č. 3 důvodové zprávy, zapsaného na LV č. 85 pro k.ú. Středolesí.

B)

schvaluje záměr na prodej části pozemku parc. č. 854/1 ostatní plocha ostatní komunikace, díl "A" o výměře cca 550 m² dle přílohy č. 2 důvodové zprávy, zapsaného na LV č. 85 pro k.ú. Středolesí

výchozí cena prodeje: cena v místě a čase obvyklá ke dni schválení prodeje

- cena v místě a čase obvyklá pro rok 2020 činí 150 Kč/m²
- cena v místě a čase obvyklá pozemku zatíženého věcným břemenem pro rok 2020 činí 75 Kč/m²
- dřeviny v hodnotě 800 Kč/kus

za podmínek:

- zájemce je povinen nejpozději 10 dnů před projednáním prodeje v zastupitelstvu města sepsat protokol o projednání a složit na účet města Hranic jistotu ve výši 10% z výchozí ceny stanovené usnesením rady města;
- v případě, že zájemci usnesením zastupitelstva města nebude předmětná nemovitost prodána, složená jistota bude vrácena a to do 14 dnů ode dne přijetí usnesení o prodeji předmětné nemovitosti;

- pokud zájemce od žádosti odstoupí před popř. po rozhodnutí zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti z vlastní vůle, aniž se změnila podmínky prodeje, zájemce uhradí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty;
- v případě, že zájemci usnesením zastupitelstva města bude předmětná nemovitost prodána, složená jistota bude považována za zálohu kupní ceny;
- nabyvatel podepíše kupní smlouvu nejpozději do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy a uhradí celou kupní cenu a příp. náklady na vypracování znaleckého posudku nejpozději do 60 dnů ode dne kdy kupní smlouvu podepíše. V případě, že nedojde ke splnění těchto podmínek zaviněním nabyvatele pozbude usnesení zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti platnosti a nabyvatel se zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty a prodávající má právo od kupní smlouvy odstoupit;
- nabyvatel uhradí náklady spojené se sepsáním kupní smlouvy a jejím vkladem do katastru nemovitostí před podpisem kupní smlouvy, nejpozději však při podpisu kupní smlouvy;
- smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad kupní smlouvy bude podán po úhradě celé kupní ceny a nákladů spojených s prodejem a sepsáním kupní smlouvy;
- zájemce bere na vědomí, že na prodávané části pozemku parc. č. 854/1, díl "A", v k.ú. Středolesí se nachází inženýrské sítě (viz příloha č. 2),
- nabyvatel se zavazuje, že v den podpisu kupní smlouvy podepíše smlouvu o bezúplatném zřízení věcného břemene ve prospěch města Hranic pro strpění umístění a provozování zařízení kanalizace Města Hranic a to stoky A DN 800 mm a dále pro strpění vstupu za účelem provádění veškerých oprav a běžné údržby zařízení kanalizace, dále nabyvatel v den podpisu smlouvy o zřízení věcného břemene uhradí náklady na vypracování znaleckého ocenění věcného břemene, náklady na vypracování geometrického plánu pro zaměření rozsahu věcného břemene, náklady na sepsání smlouvy o zřízení věcného břemene a její vklad do katastru nemovitostí a náklady spojené s ověřením podpisů,
- zájemce bere na vědomí, že dle Územního plánu Hranic je část pozemku parc.č. 854/1 v k.ú. Středolesí plochou zeleně přírodního charakteru (ZP), určenou pro pozemky udržované v přírodě blízkém stavu (zalesnění, zatravnění apod.) a pro pozemky staveb a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny. Tuto část pozemku parc.č. 854/1 v k.ú. Středolesí nelze oplotit a nelze ji využívat jako intenzivní zahradu (viz příloha č. 4).

C)

schvaluje záměr na prodej části pozemku parc. č. 854/1 ostatní plocha ostatní komunikace, díl "B" o výměře cca 1.500 m² dle přílohy č. 3 důvodové zprávy, zapsaného na LV č. 85 pro k.ú. Středolesí

výchozí cena prodeje: cena v místě a čase obvyklá ke dni schválení prodeje

- cena v místě a čase obvyklá pro rok 2020 činí 150 Kč/m²
- cena v místě a čase obvyklá pozemku zatíženého věcným břemenem pro rok 2020 činí 75 Kč/m²
- dřeviny v hodnotě 800 Kč/kus

za podmínek:

- zájemce je povinen nejpozději 10 dnů před projednáním prodeje v zastupitelstvu města sepsat protokol o projednání a složit na účet města Hranic jistotu ve výši 10% z výchozí ceny stanovené usnesením rady města;
- v případě, že zájemci usnesením zastupitelstva města nebude předmětná nemovitost prodána, složená jistota bude vrácena a to do 14 dnů ode dne přijetí usnesení o prodeji předmětné nemovitosti;
- pokud zájemce od žádosti odstoupí před popř. po rozhodnutí zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti z vlastní vůle, aniž se změnila podmínky prodeje, zájemce uhradí prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty;
- v případě, že zájemci usnesením zastupitelstva města bude předmětná nemovitost prodána, složená jistota bude považována za zálohu kupní ceny;

- nabyvatel podepíše kupní smlouvu nejpozději do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy a uhradí celou kupní cenu a příp. náklady na vypracování znaleckého posudku nejpozději do 60 dnů ode dne kdy kupní smlouvu podepíše. V případě, že nedojde ke splnění těchto podmínek zaviněním nabyvatele pozbude usnesení zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti platnosti a nabyvatel se zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty a prodávající má právo od kupní smlouvy odstoupit;
- nabyvatel uhradí náklady spojené se sepisem kupní smlouvy a jejím vkladem do katastru nemovitostí před podpisem kupní smlouvy, nejpozději však při podpisu kupní smlouvy;
- smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad kupní smlouvy bude podán po úhradě celé kupní ceny a nákladů spojených s prodejem a sepisem kupní smlouvy;
- zájemce bere na vědomí, že na prodávané části pozemku parc. č. 854/1, díl "B", v k.ú. Středolesí se nachází inženýrské sítě (viz příloha č. 3),
- nabyvatel se zavazuje, že v den podpisu kupní smlouvy podepíše smlouvu o bezúplatném zřízení věcného břemene ve prospěch města Hranic pro strpění umístění a provozování zařízení kanalizace Města Hranic a to stoky A DN 800 mm a dále pro strpění vstupu za účelem provádění veškerých oprav a běžné údržby zařízení kanalizace, dále nabyvatel v den podpisu smlouvy o zřízení věcného břemene uhradí náklady na vypracování znaleckého ocenění věcného břemene, náklady na vypracování geometrického plánu pro zaměření rozsahu věcného břemene, náklady na sepsání smlouvy o zřízení věcného břemene a její vklad do katastru nemovitostí a náklady spojené s ověřením podpisů.
- zájemce bere na vědomí, že dle Územního plánu Hranic je část pozemku parc.č. 854/1 v k.ú. Středolesí plochou zeleně přírodního charakteru (ZP), určenou pro pozemky udržované v přírodě blízkém stavu (zalesnění, zatravnění apod.) a pro pozemky staveb a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny. Tuto část pozemku parc.č. 854/1 v k.ú. Středolesí nelze oplotit a nelze ji využívat jako intenzivní zahradu (viz příloha č. 4).

T: 25. 02. 2021

O: Ing. Radomír Bradáč

Důvodová zpráva:

Město Hranice je **vlastníkem** pozemku parc. č. 854/1 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 3.209 m² zapsaného na LV č. 85 pro k.ú. Středolesí (viz příloha č. 1).

Paní je vlastníkem pozemků:

- parc.č.st. 2 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 908 m², součástí pozemku je stavba č.p. 30, rodinný dům,
- parc.č. 99/1 zahrada o výměře 2.323 m²,
- parc.č. 1053 ostatní plocha neplodná půda o výměře 878 m²,
- parc.č. 1054 zahrada o výměře 2.078 m²,
- parc.č. 1055 orná půda o výměře 10.620 m² zapsaných na LV č. 24 pro k.ú. Středolesí (viz příloha č. 1).

Dne 22.7.2020 obdržel MěÚ Hranice **žádost** paní **o koupi části pozemku parc.č. 854/1** v k.ú. Středolesí a to **díl "A"** o výměře cca 550 m² dle přílohy č. 2 nebo **díl "B"** o výměře cca 1.500 m² dle přílohy č. 3.

Paní v žádosti o koupi uvedla, že výše uvedenou nemovitost hodlá odkoupit z důvodu zajištění dojezdové cesty k pozemku parc.č. 99/1. Značnou část pozemku užívá rodina v dobré víře již po několik desetiletí, pozemek je zaplocený a řádně udržován. Tímto chceme vztah k pozemku narovnat. Paní v žádosti dále uvedla, že si je vědoma existence inženýrských sítí na pozemku a vzniku věcného břemene.

Osadní výbor Středolesí

Souhlasí s prodejem části pozemku parc. č. 854/1 - varianta I - **díl A** o výměře cca 550 m².

OSUZPD - oddělení životního prostředí

Nesouhlasí s prodejem částí pozemku parc.č. 854/1 **díl "A", díl "B"** v k.ú. Středolesí z důvodu, že **na uvedeném pozemku vede jednotná kanalizace ve vlastnictví města Hranic** (viz příloha č. 2, 3).

Odbor rozvoje města

ORM prodej k žádanému účelu nedoporučuje.

- Varianta A:

Prodej vymezené části pozemku pro přístup k jiné nemovitosti (či jako zahrady) by vedl ke znehodnocení městského majetku, neboť severní polovina předmětné části pozemku je územním plánem Hranic určena k výstavbě rodinného domu a odříznutí jeho části ve prospěch jiného soukromého majitele by zhoršila jeho využitelnost a tedy hodnotu.

- Varianta B:

Severní polovina je územním plánem Hranic určena k výstavbě rodinného domu. Jeho vyčlenění pouze pro přístup k jiné nemovitosti (či jako zahrady) by vedlo ke znehodnocení městského majetku. Pokud by naopak byl pozemek prodáván za účelem výstavby, ORM by prodej doporučil.

U obou variant je třeba dále zohlednit, že na pozemku parc. č. 854/1 je uložena řada inženýrských sítí, ke kterým je třeba zajistit veřejný přístup (věcné břemeno apod.)

Z hlediska územního plánu je severní polovina předmětné části pozemku parc. č. 854/1 plochou pro bydlení v rodinných domech venkovského charakteru (BV), je tedy primárně určená pro výstavbu rodinného domu či zemědělské usedlosti a příbuzné funkce. Jižní část předmětné části pozemku je plochou zeleně přírodního charakteru (ZP), určenou pro pozemky udržované v přírodě blízkém stavu (zalesnění, zatravnění apod.) a pro pozemky staveb a zařízení, která jsou v zájmu ochrany přírody a krajiny. Z uvedeného vyplývá, že tuto jižní polovinu předmětné části pozemku parc. č. 854/1 nelze oplotit a nelze ho využívat jako intenzivní zahradu.

ORM bude v nadcházejícím návrhu změny územního plánu Hranic, zpracovávaného v

rámci tzv. Zprávy o uplatňování územního plánu, **navrhovat výraznou redukci ploch ZP.** (Změna se bude projednávat v roce 2021.) Po změně bude většina ploch ZP převedena buďto na zahrady (typicky na soukromých pozemcích), nebo na veřejnou zeleň (typicky na městských pozemcích). Plochy ZP by tak měly zůstat jen v podobě např. doprovodné zeleně kolem vodních toků, nebo u jednoznačně přírodních ploch, které se nevyužívají kulturním způsobem (např. rokle).

Odbor správy majetku

Pan v roce 1998 žádal o koupi části pozemku parc.č. 854/1 v k.ú. Středolesí z důvodu umožnění přístupu k pozemkům ve svém vlastnictví. Na základě vyjádření stavebního úřadu (územního plánování) prodej části pozemku parc.č. 854/1 v k.ú. Středolesí nebyl realizován.

Na pozemku parc.č. 854/1 v k.ú. Středolesí se nachází inženýrské sítě (viz příloha č. 2,3) **včetně kanalizace v majetku města Hranic.**

V případě, že zastupitelstvo města schválí záměr na prodej části pozemku parc.č. 854/1, díl "A" nebo díl "B" v k.ú. Středolesí, návrh na usnesení obsahuje podmínku, že současně s kupní smlouvou bude uzavřena smlouva o zřízení bezúplatného věcného břemene pro strpění umístění a provozování kanalizace včetně provádění běžných oprav a údržby ve prospěch města Hranic.

Rada města usnesením č. 1433/2020 ze dne 1.12.2020 nedoporučila zastupitelstvu města schválit záměr na prodej části pozemku parc. č. 854/1 ostatní plocha ostatní komunikace, díl "A" o výměře cca 550 m² dle přílohy č. 2 důvodové zprávy, díl "B" o výměře cca 1.500 m² dle přílohy č. 3 důvodové zprávy, zapsaného na LV č. 85 pro k.ú. Středolesí.

Cena pozemku v místě a čase obvyklá pro rok 2020 činí 150 Kč/m².

Cena pozemku zatíženého věcným břemenem v místě a čase obvyklá pro rok 2020 činí 75 Kč/m².

Na pozemku se nachází dřeviny v hodnotě 800 Kč/kus. (Počet kusů bude upřesněn dle geodetického zaměření prodávané části pozemku).

Poznámka:

V případě, že cena podléhá režimu DPH jedná se o cenu včetně DPH.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Osadní výbor Středolesí	18. 8. 2020	Vyjádření uvedeno v důvodové zprávě
Odbor rozvoje města	11. 8. 2020	Vyjádření uvedeno v důvodové zprávě
OSUZPD - oddělení životního prostředí	7. 8. 2020	Vyjádření uvedeno v důvodové zprávě

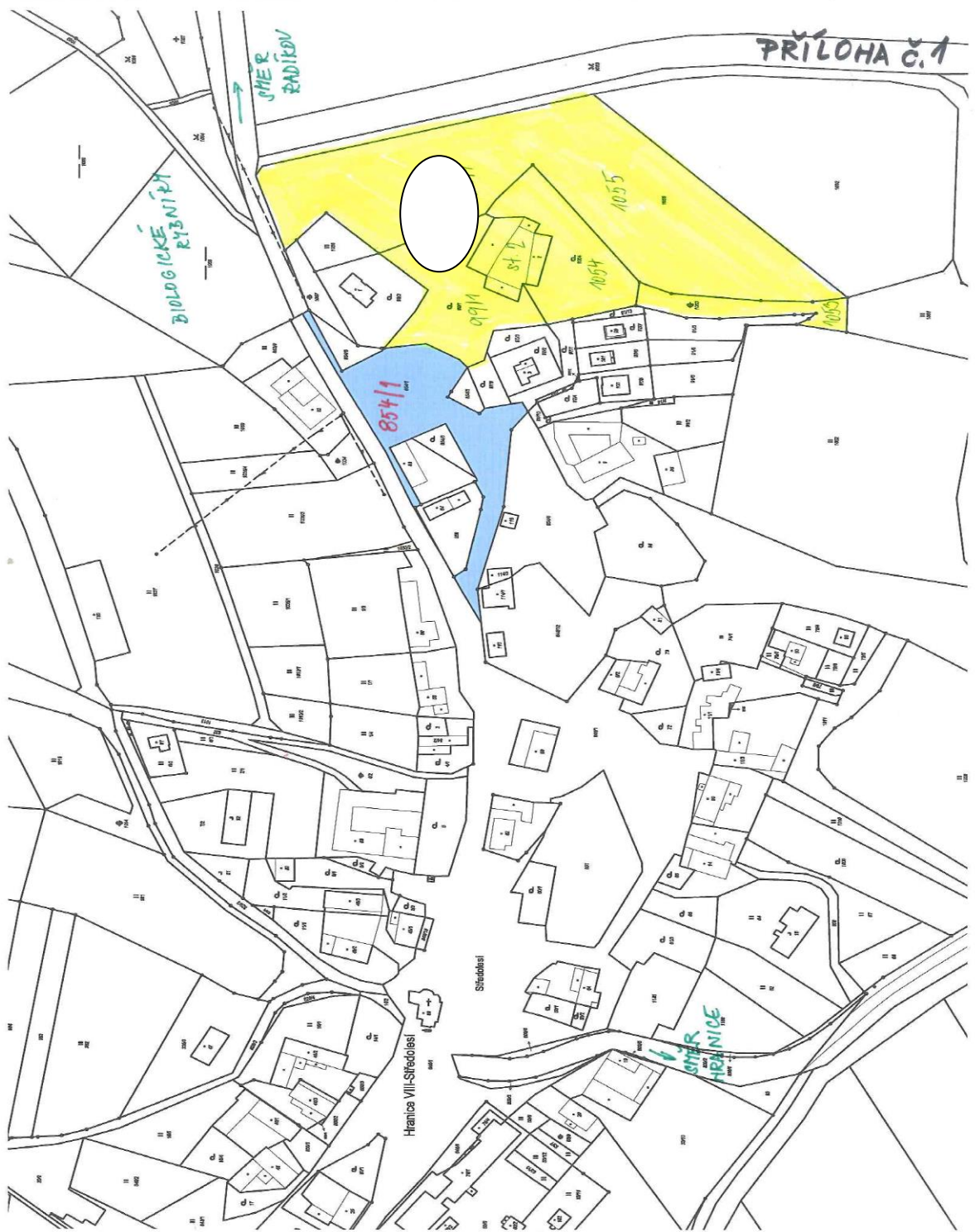
Přílohy:

č. 1 - snímek KM.pdf

č. 2 - snímek KM - díl A a inženýrské sítě.pdf

č. 3 - snímek KM - díl B a inženýrské sítě.pdf

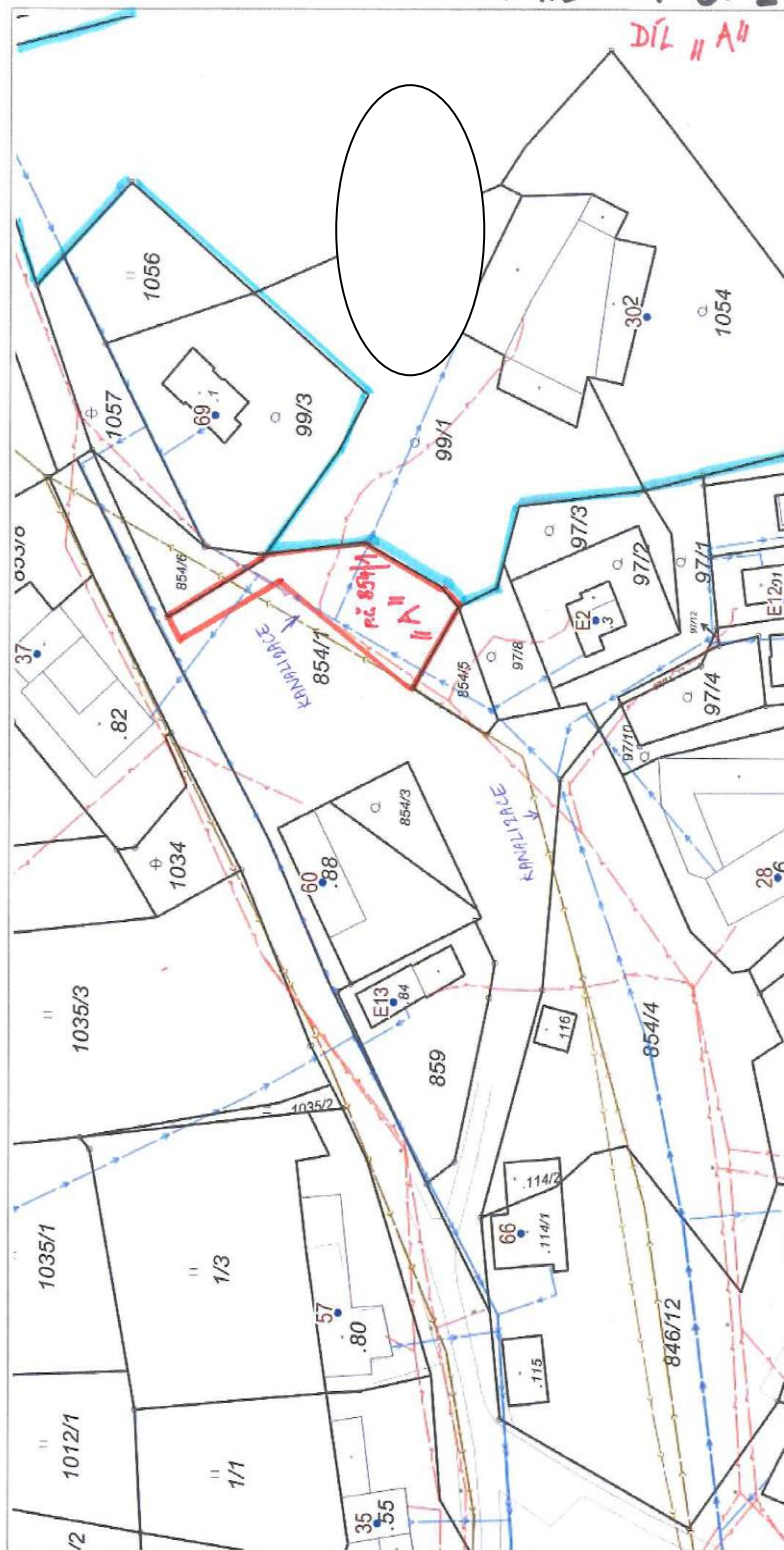
č. 4 - územní plán.pdf



PRÍLOHA č. 2

DÍL II A

1 : 1 000



20 m

RÚJAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytlačeno v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

PRÍLOHA č. 3

