



## MATERIÁL

### pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 29. 6. 2023

**Číslo bodu:** 20  
**Název bodu:** **Prodej a výkup pozemků v k.ú. Drahotuše**  
**Předkládá:** Ing. Daniel Vitonský, starosta  
**Zodpovídá:** Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru  
**Zpracoval/a/i:** Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru  
Bc. Ludmila Bortlová, referent

#### Návrh usnesení:

**usnesení č. ../2023 - ZM 7 ze dne 29. 6. 2023**

#### Zastupitelstvo města Hranice

#### schvaluje

**1) výkup pozemků**, a to parc. č. 2874/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 83 m<sup>2</sup> a parc. č. 2874/4 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 36 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Drahotuše, z vlastnictví

do vlastnictví města Hranice, IČO: 00301311, se sídlem Pernštejské náměstí 1, Hranice I-Město, Hranice, za cenu 420 Kč/m<sup>2</sup> **formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě** za podmínek:

- náklady spojené s výkupem pozemků, sepisem kupní smlouvy a vkladem práva do katastru nemovitostí uhradí město Hranice,
- kupní cena bude uhrazena do 30 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy posledním účastníkem,
- podmínkou uzavření kupní smlouvy je uzavření kupní smlouvy mezi městem Hranice, IČO: 00301311, se sídlem Pernštejské náměstí 1, Hranice I-Město, Hranice, jako prodávajícím a jako kupujícím, ve věci prodeje části pozemku parc. č. 550/21, díl „A“ o výměře cca 382 m<sup>2</sup> v k. ú. Drahotuše, dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, za cenu 800 Kč/m<sup>2</sup> + DPH

a pověřuje starostu města k podpisu smlouvy.

**2) prodej** části pozemku parc. č. 550/21 orná půda díl „A“ o výměře cca 382 m<sup>2</sup> v k. ú. Drahotuše dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, **formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě**

žadateli:

výchozí cena prodeje: 800 Kč/m<sup>2</sup>+DPH

za podmínek:

- budoucí kupující bere na vědomí vyjádření městského architekta ze dne 27.6.2022 a zavazuje se na prodávané části pozemku parc. č. 550/21 díl "A" v k. ú. Drahotuše vybudovat přístupovou komunikaci;
- kupní smlouva bude uzavřena nejpozději do 6 měsíců ode dne vydání pravomocného aktu - kolaudačního souhlasu nebo kolaudačního rozhodnutí;
- zájemce je povinen nejpozději 10 dnů před projednáním prodeje v zastupitelstvu města sepsat protokol o projednání a složit na účet města jistotu ve výši 10 % z výchozí ceny stanovené usnesením zastupitelstva města;
- v případě, že zájemci nebude rozhodnutím zastupitelstva města 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 změnily podmínky prodeje, zájemce uhradí smluvní pokutu ve výši zaplacené jistoty;
- v případě, že zájemci usnesením zastupitelstva města bude předmětná nemovitost prodána, složená jistota bude považována za zálohu kupní ceny;
- nabyvatel uhradí náklady spojené se sepisem smlouvy o budoucí kupní smlouvě, kupní smlouvy, s vypracováním geometrického plánu, s oceněním pozemku, vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí a ověřením podpisů;
- nabyvatel podepíše kupní smlouvu nejpozději do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy a uhradí celou kupní cenu, náklady spojené se sepisem kupní smlouvy, s vypracováním geometrického plánu, náklady na ocenění pozemku nejpozději do 60 dnů ode dne oboustranného podpisu kupní smlouvy. V případě, že nedojde ke splnění těchto podmínek zaviněním nabyvatele, pozbuje 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;
- 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;
- smlouva o budoucí kupní smlouvě bude uzavřena na dobu určitou, a to 3 roky ode dne podpisu smlouvy;
- v případě, že realizace stavby nebude zahájena v termínu do 3 let od podpisu smlouvy, nebudou účastníci smlouvy uvedenými závazky a povinnostmi vázáni a smlouva zanikne;
- podmínkou uzavření kupní smlouvy je uzavření kupní smlouvy mezi [redacted] jako prodávajícím a městem Hranice, IČO: 00301311, se sídlem Pernštejské náměstí 1, Hranice I-Město, Hranice, jako kupujícím, na prodej pozemků parc. č. 2874/2 a parc. č. 2874/4 vše v k. ú. Drahotuše za cenu 420 Kč/m<sup>2</sup> a nájemní smlouvy na předmět budoucího prodeje

a pověřuje starostu města k podpisu smlouvy.

**usnesení č. ../2023 - ZM 7 ze dne 29. 6. 2023** (varianta)

**Zastupitelstvo města Hranice**

**neschvaluje**

**1) výkup pozemků**, a to parc. č. 2874/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 83 m<sup>2</sup> a parc. č. 2874/4 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 36 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Drahotuše, z vlastnictví [redacted] do vlastnictví města Hranice, IČO: 00301311, se sídlem Pernštejské náměstí 1, Hranice I-Město,

Hranice, za cenu 420 Kč/m<sup>2</sup> **formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě**

**2) prodej** části pozemku parc. č. 550/21 orná půda díl „A“ o výměře cca 382 m<sup>2</sup> v k. ú. Drahotuše dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, **formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě** žadateli:

prodeje 800 Kč/m<sup>2</sup>+DPH.

**Důvodová zpráva:**

Město Hranice je vlastníkem pozemku parc. č. 550/21 orná půda o celkové výměře 2.242 m<sup>2</sup> v k. ú. Drahotuše viz příloha č.1.

██████████ je vlastníkem pozemků , a to parc. č. 2874/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 83 m<sup>2</sup> a parc. č. 2874/4 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 36 m<sup>2</sup> vše v k. ú. Drahotuše. Pozemky ██████████ se nachází pod komunikací města od kruhové křižovatky v Drahotuších směrem k letišti viz. příloha č. 1.

Dne 13.6.2022 požádal [REDACTED] o směnu svých pozemků a část pozemku města Hranic parc.č. 550/21 v k. ú. Drahotuše díl "A" který se nachází v areálu bývalého zahradnictví. Jako důvod ke směně žadatel uvádí: "Hodlám sjednotit pozemky v bývalém zahradnictví. Na odkoupené části pozemku a části sousedních pozemků hodlám vybudovat páteřní komunikaci zajišťující přístup k jiným pozemkům v dané lokalitě".

## Odbor rozvoje a investic

Odbor rozvoje a investic na pozemku parc. č. 550/21 v k. ú. Drahotuše dle schváleného rozpočtu na rok 2022 nerealizuje žádnou investiční akci.

Pozemky **parc. č. 2874/4 a parc. č. 2874/2 vše v k. ú. Drahotuše** se dle územního plánu Hranice nacházejí **na ploše PV**.

PLOCHY ZASTAVĚNÉ A ZASTAVITELNÉ - PLOCHY VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ VEŘEJNÁ PROSTRANSTVÍ  
PV

## Hlavní využití

veřejná prostranství s převahou zpevněných ploch.

### Přípustné využití

- pozemky s významnou prostorotvornou a komunikační funkcí,
- pozemky veřejně přístupné (náměstí, ulice, tržiště, chodníky, veřejná zeleň a další prostory přístupné každému bez omezení, tedy sloužící obecnému užívání),
- pozemky občanské vybavenosti slučitelné s účelem veřejného prostranství (např. stánky pro prodej denního tisku a časopisů, prodej občerstvení, letní zahrádky, drobná architektura, mobiliář),
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

## Nepřípustné využití

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

**Část pozemku parc. č. 550/21 v k.ú. Drahotuše se dle Územního plánu Hranic nachází v zastavitelné ploše VZ - Výroba a skladování - zemědělská výroba.**

## VÝROBA A SKLADOVÁNÍ – ZEMĚDĚLSKÁ VÝROBA VZ

## Hlavní využití

areály zemědělské a lesnické výroby.

## Přípustné využití

- pozemky staveb pro zemědělskou výrobu,
- pozemky staveb související se zemědělskou výrobou (např. seníky, sklady a výrobní krmiv, sklady

umělých hnojiv, silážní věže, sklady produktů zemědělské výroby, opravárenská zařízení zemědělské techniky, zpracovávání biologického odpadu), - pozemky staveb přidružené drobné výroby,  
- pozemky související vybavenosti (např. administrativní budovy, sociální zařízení pro zaměstnance, stravování, prodej aj.),  
- pozemky veřejných prostranství, - pozemky související dopravní a technické infrastruktury.  
Nepřípustné využití- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **Část pozemku parc. č. 550/21 v k. ú. Drahotuše se nachází v nezastavěném území v ploše NZ - plochy zemědělské.**

PLOCHY NEZASTAVĚNÉ – PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ PLOCHY ZEMĚDĚLSKÉ NZ

#### Hlavní využití

zemědělská rostlinná výroba.

#### Přípustné využití

- pozemky zemědělského půdního fondu,
- pozemky staveb, zařízení a jiných opatření nezbytných pro obhospodařování zemědělské půdy v nezastavěném území, pastevectví a pod. (např. silážní žlaby, přístřešky pro dobytek, sklady biomasy, sena, slámy, pastvinářské ohrady),
- pozemky pro stavby a zařízení související s využíváním krajiny (např. přístřešky a odpočinková místa u značených turistických tras, stavby a zařízení pro myslivost, včelnice, drobné stavby sakrální, kapličky, kříže, vázané na určité místa),
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury.

#### Nepřípustné využití

- oplocování pozemků (kromě objektů technického vybavení, pastvinářských ohradníků),
- pozemky zahrádkových osad,
- pozemky těžby nerostů,
- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### **Ke směně pozemků nemáme námitek.**

#### Městský architekt (MA)

MA směnu v uvedené podobě nedoporučuje.

Pozemek parc. č. 550/21. je parcela původní cesty, která zpřístupňovala pozemky u Bečvy. Dnes je využívána zemědělsky a její obnova do podoby regulérní cesty je vzhledem k malé dimenzi nepravděpodobná (parcela má šířku do 3 metrů). Nicméně lze ji v budoucnu využít pro vybudování například cyklostezky, nebo krajinného prvku typu pěšiny se stromořadím. Bylo by tedy vhodnější nejprve vybudovat v areálu bývalého zahradnictví přístupovou komunikaci – za souhlasu města Hranic jako majitele pozemku – a teprve po zajištění přístupu k odparcelované jižní části pozemku parc. č. 550/21 odprodat požadovanou severní část majiteli bývalého zahradnictví.

### **Směnu by tedy bylo možné realizovat prostřednictvím smlouvy o smlouvě budoucí, vázané právem na vybudování obslužné komunikace.**

Doporučuji zajistit vyjádření ORI z pohledu územního plánování.

#### Osadní výbor Drahotuše

**Osadní výbor Drahotuše souhlasí s navrhovanou směnou.**

██████████ k s ohledem na vyjádření MA předložil návrh přístupové komunikace viz příloha č. 2, která je částečně na pozemku města Hranice a částečně na soukromých pozemcích. Stavbu komunikace plánuje realizovat v co nejkratší době.

#### Odbor majetkový a právní

Pozemky [REDAKCE] se nachází pod místní komunikací, a proto je směna vhodná. Požadovaná část pozemku díl "A" o výměře cca 382 m<sup>2</sup> se nachází v zastavitelné ploše **VZ** - Výroba a skladování - zemědělská výroba.

Pozemek města Hranice parc. č. 550/21 orná půda v k. ú. Drahotuše je vázán nájemní smlouvou CES OSM/04/0182/09 (OSM/239/24/2002) uzavřenou dne 15. října 2002 mezi městem Hranice, jako pronajímatelem, a společností Drahotuše zemědělská a.s., IČO: 651 38 414, se sídlem Jezernice 42, jako nájemcem. V případě realizace prodeje je nutné ukončit nájemní vztah k dotčené části pozemku. S ohledem na vyjádření architekta města případný prodej a výkup výše uvedených pozemků doporučujeme realizovat formou smlouvy o smlouvě budoucí kupní, kdy po případné výstavbě dojde k přesnému zaměření oddělované části městského pozemku, a po dobu výstavby bude užití městského pozemku pro účel výstavby ošetřeno formou nájmu.

V příloze č. 3 jsou uvedeni vlastníci pozemků v dané lokalitě ke dni 15.5.2023. V příloze č. 4 je uvedeno ortofoto dané lokality - bývalého zahradnictví.

**Rada města Hranic** dne 23.5.2023 usnesením č. 454/2023 **pod bodem č.1 doporučila zastupitelstvu města schválit výkup** pozemků, a to parc. č. 2874/2 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 83 m<sup>2</sup> a parc. č. 2874/4 ostatní plocha, ostatní komunikace o výměře 36 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Drahotuše, z vlastnictví pana [REDAKCE],

do vlastnictví města Hranice, IČO: 00301311, se sídlem Pernštejské náměstí 1, Hranice I-Město, Hranice, za cenu 420 Kč/m<sup>2</sup> **formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě** za podmínek:

- náklady spojené s výkupem pozemků, sepisem kupní smlouvy a vkladem práva do katastru nemovitostí uhradí město Hranice,
- kupní cena bude uhrazena do 30 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy posledním účastníkem,
- podmínkou uzavření kupní smlouvy je uzavření kupní smlouvy mezi městem Hranice, IČO: 00301311, se sídlem Pernštejské náměstí 1, Hranice I-Město, Hranice, jako prodávajícím a [REDAKCE], jako kupujícím, ve věci prodeje části pozemku parc. č. 550/21, díl „A“ o výměře cca 382 m<sup>2</sup> v k. ú. Drahotuše, dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, za cenu 800 Kč/m<sup>2</sup> + DPH.

**Pod bodem č.2 schválila uzavření dodatku č. 4 k nájemní smlouvě** CES OSM/04/0182/09 (OSM/239/24/2002) uzavřené dne 15. října 2002 mezi městem Hranice jako pronajímatelem a společností Drahotuše zemědělská a.s. IČO: 651 38 414, se sídlem Jezernice 42, jako nájemcem, kterým dojde ke zúžení předmětu nájmu, a to u pozemku parc. č. 550/21 v k. ú. Hranice o 382 m<sup>2</sup> dle přílohy č. 1 důvodové zprávy.

**Pod bodem č.3 schválila záměr prodat** část pozemku parc. č. 550/21 orná půda díl „A“ o výměře cca 382 m<sup>2</sup> v k. ú. Drahotuše dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, **formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě** žadateli:

[REDAKCE] s výchozí cenou prodeje 800 Kč/m<sup>2</sup>+DPH a za podmínek viz varianta schvaluje bod 2

**Pod bodem č.4 schválila záměr pronajmout** část pozemku parc. č. 550/21 orná půda, díl „A“ o výměře cca 382 m<sup>2</sup> v k. ú. Drahotuše dle přílohy č.1 důvodové zprávy, žadateli:

[REDAKCE] výchozí cena nájmu 107,- Kč/m<sup>2</sup>/rok plus DPH , dobou nájmu : určitou, ode dne protokolárního předání pozemku nájemci, a to až do dne, kdy budou tyto pozemky opět protokolárně vráceny pronajímateli po realizaci stavby, nejdéle však 3 roky ode dne podpisu smlouvy a za podmínek:

- podmínkou uzavření nájemní smlouvy je uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě;
- účelem nájmu je vybudování komunikace na předmětu nájmu,
- pronajímatel uděluje souhlas se vstupem na předmět nájmu v přípravném období stavby pro zaměstnance nájemce a zaměstnance příslušné dodavatelské společnosti,
- pronajímatel přenechá k dočasnému užívání předmět nájmu nájemci na sjednanou dobu, za dohodnutou výši nájemného a nájemce předmět nájmu do užívání převezme a zavazuje se

pronajímateli platit řádně a včas sjednanou výši nájemného. Smluvní strany se dohodly, že pronajímateli přísluší nájemné za užívání předmětu nájmu nájemcem ode dne protokolárního předání staveniště nájemci a to až do dne, kdy budou tyto pozemky opět protokolárně vráceny pronajímateli po realizaci stavby;

- nájemné za první rok bude fakturováno do 30 dnů ode dne protokolárního předání pozemku, v jedné částce, splatné do 30 dnů od vystavení faktury. Datum uskutečnění zdanitelného plnění bude ve smyslu § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění den protokolárního předání staveniště. V následujících letech za datum uskutečnění zdanitelného plnění bude ve smyslu § 21 zákona č. 235/2004 Sb., o DPH, v platném znění poslední den kalendářního měsíce května;

- v případě, že realizace stavby nebude zahájena v termínu do 3 let od podpisu smlouvy, nebudou účastníci smlouvy uvedenými závazky a povinnostmi vázáni a smlouva zanikne,

- nájemce výslovně souhlasí s tím, aby pronajímatel upravoval výši nájemného podle míry inflace dle informací Českého statistického úřadu;

- pozemek nesmí být dán do nájmu, výpůjčky či jiného obdobného užívání dalším osobám či subjektům bez předchozího souhlasu pronajímatele. Jakékoliv změny, týkající se tohoto pronájmu, mohou být učiněny pouze po vzájemné dohodě účastníků, formou písemného dodatku;

- nájemce musí pozemek udržovat v řádném stavu tak, aby nedocházelo k zaplevelování okolních pozemků;

- zájemce je povinen nejpozději 10 dnů před schůzí Rady města Hranic sepsat protokol o projednání a složit na účet města Hranic jistotu ve výši jednoho měsíčního nájmu vyhlášeného v záměru města;

- v případě, že zájemci usnesením rady města nebude předmětná nemovitost pronajata, bude uhrazená jistota vrácena, a to do 14 dnů ode dne usnesení o pronájmu předmětné nemovitosti;

- v případě že zájemce od žádosti odstoupí před popř. po rozhodnutí rady města o pronájmu předmětné nemovitosti, uhradí zájemce pronajímateli smluvní pokutu ve výši uhrazené jistoty;

- pokud zájemci usnesením rady města bude předmětná nemovitost pronajata, bude uhrazená jistota považována za zálohu na radou města schválenou cenu pronájmu;

- vybraný zájemce podepíše nájemní smlouvu nejpozději do 14 dnů ode dne obdržení písemné výzvy. V případě, že nedojde k podpisu nájemní smlouvy ve stanoveném termínu zaviněním zájemce, pozbude usnesení rady města o pronájmu předmětné nemovitosti platnosti a zájemce uhradí pronajímateli smluvní pokutu ve výši jistoty;

- v případě, že realizace stavby nebude zahájena v termínu do 3 let od podpisu smlouvy, nebudou účastníci smlouvy uvedenými závazky a povinnostmi vázáni a smlouva zanikne.

Záměr na prodej byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Hranice v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) v platném znění. Současně byl uveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Na záměr se přihlásil [REDAKCE]. S žadatelem byl sepsán protokol o projednání. Žadatel s podmínkami prodeje souhlasí a složil jistotu v předepsané výši.

Pro realizaci prodeje je cena v místě a čase obvyklá pro rok 2023 dle znalce:

- pozemky [REDAKCE] parc. č. 2874/2 a parc. č. 2874/4 ..... 420 Kč/m<sup>2</sup>

- pozemek města Hranice část parc. č. 550/21 ..... 800 Kč/m<sup>2</sup>. Z důvodu, že pozemek bude zastavěn stavbou, bude stanovená cena navýšena o příslušnou výši DPH.

### Připomínkové řízení

#### Materiál byl projednán (kým)

#### Dne

#### Výsledek

Odbor rozvoje a investic

17.8.2022

stanovisko uvedeno v důvodové zprávě

OSUŽPD - oddělení životního prostředí

11.7.2022

nemá námitek

městský architekt	29.6.2022	stanovisko uvedeno v důvodové zprávě
Osadní výbor Drahotuše	22.11.2022	stanovisko uvedeno v důvodové zprávě

Příloha č. 1: [Priloha\\_c.\\_1\\_Drahotuse\\_mapa.pdf](#)

Příloha č. 2: [Priloha\\_c.\\_2\\_Drahotuse\\_navrh\\_komunikace.pdf](#)

Příloha č. 3: [Priloha\\_c.\\_4\\_Drahotuse\\_ortofoto.pdf](#)

V Hranicích 22.06.2023