



MATERIÁL pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 27. 2. 2025

Číslo bodu: 8
Název bodu: Uplatnění zákonného předkupního práva ke stavbě garáže na pozemku parc.č.st. 2750 v k.ú. Hranice Komenského ulice
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. ../2025 - ZM 20 ze dne 27. 2. 2025

Zastupitelstvo města Hranice

neuplatňuje

předkupní právo ke stavbě garáže zapsané na LV 8629 pro k. ú. Hranice ve vlastnictví pana [REDACTED] na pozemku parc. č. st. 2750 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² zapsané na LV 3182 pro k. ú. Hranice ve vlastnictví města Hranic za cenu 390.000 Kč.

Důvodová zpráva:

Pan [REDACTED], 753 01 Hranice je vlastníkem stavby garáže na pozemku **parc. č. st. 2750** v k. ú. Hranice a stavby garáže na pozemku **parc. č. st. 3015** v k. ú. Hranice. Garáže na nachází v ulici Komenského viz snímek mapy.

Výše uvedené pozemky pod stavbami garáží jsou v majetku města Hranice. Pozemky jsou vázány nájemní smlouvou mezi [REDACTED] a městem Hranice.

Dne 18.12.2024 nabídl pan [REDACTED] městu Hranice (jako předkupníkovi) k odkoupení stavbu garáže na pozemku **parc.č.st. 2750** v k. ú. Hranice dle § 3056 OZ za cenu 390.000 Kč.

Pan [REDACTED] jako prodávající uzavřel dne 16.12.2024 s koupěchtivým kupní smlouvu na odkup stavby garáže na pozemku města Hranic parc.č.st. 2750 v k.ú. Hranice s cenou 390.000 Kč a s rozvazovací podmínkou.

Dle § 3056 občanského zákoníku odst. 1 platí:

Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Lhůta pro uplatnění předkupního práva a úhrady kupní ceny je do 3 měsíců ode dne obdržení nabídky.

Odbor rozvoje a investic (ORI)

Na pozemku parc. č. 2750 v k. ú. Hranice v k. ú. Hranice Odbor rozvoje a investic dle schváleného rozpočtu pro rok 2024 a rok 2025 nerealizuje žádnou investiční akci ani nepřipravuje žádnou projektovou dokumentaci na uvedené parcele.

Nemáme námitek ke koupi stavby garáže.

OSUŽDP - oddělení životního prostředí (OSUŽPD)

Oddělení životního prostředí- Bez připomínek

Oddělení územního plánování - Bez připomínek.

Předmětné pozemky se dle účinného Územního plánu města Hranice nachází v zastavěném území v ploše SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ SM.

Pozemky jsou situovány v záplavovém území Q 100.

Podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití jsou následující:

SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ		SM
Hlavní využití smíšené obytné – území navazující na historického jádro města Hranic využívané pro obytnou zástavbou tvořenou převážně nízkopodlažními obytnými budovami a obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu.		
Přípustné využití <ul style="list-style-type: none">- pozemky staveb pro bydlení (bytové domy, rodinné domy),- pozemky staveb občanského vybavení,- pozemky veřejných prostranství,- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zázemím nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu souvisejícího území a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit (např. nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území).		
Nepřípustné využití <ul style="list-style-type: none">- pozemky staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše,- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.		
Podmínky prostorového uspořádání <ul style="list-style-type: none">- maximální výška zástavby odpovídající výšce 4 NP stavby pro bydlení s možností využití podkrovní.		

Odbor majetkový a právní(OMP)

V této lokalitě Komenského ulice se nachází celkem 8 pozemků a 8 staveb garáží z toho:

- **7 pozemků je v majetku města Hranic** (3 jsou vázány nájemní vztahem) a **1 pozemek** je ve vlastnictví fyzické osoby

- **4 stavby garáží jsou v majetku města Hranic** a 4 stavby garáží jsou ve vlastnictví fyzické osoby.

Dům č.p. 292 v Komenského ulici (bývalý Ekoltes - správa bytů) přiléhající ke garážím ve vlastnictví města Hranic bude v roce 2025 demolován. Město Hranice získalo na demolici dotaci.

S panem [REDAKCE] má město Hranice uzavřené nájemní smlouvy na dobu neurčitou k předmětným pozemkům. V nájemních smlouvách je mimo jiné uvedeno, že tyto lze vypovědět na základě písemné výpovědi s tříměsíční výpovědní lhůtou. V případě, že se město Hranice rozhodne tyto nájemní smlouvy vypovědět, pak nájemci zaniká uživatelský titul k těmto pozemkům a nájemce je povinen pozemek vyklidit. Co se týče staveb (garáží) na nich postavených, je nájemce povinen stavbu odstranit, a to právě ve lhůtě tří měsíců. Pokud nájemce stavbu neodstraní, má město Hranice, jako oprávněný subjekt z tohoto zaniklého nájemního vztahu, možnost domáhat se vyklizení pozemku (v tomto případě odstranění stavby) u soudu. Nájemci nesvědčí ani dobrá víra k užívání pozemku, a to právě s ohledem na uzavřené nájemní smlouvy (věděl, že stavba nachází na cizím pozemku). Z judikatury Nejvyššího soudu lze uvést, že stavebněprávní hledisko, například obsah stavebního či kolaudačního rozhodnutí, je toliko podpůrným kritériem. Byť garáž není stavbou dočasnou, nevylučuje se dočasnost oprávnění nájemce mít stavbu na cizím pozemku. V případě jiného záměru města Hranice v této lokalitě může město Hranice nájemní smlouvy vypovědět.

Poznámka:

V roce 2018 odkoupilo město Hranice stavbu garáže v Komenského ulici za cenu 110.000 Kč. V roce 2019 město Hranice uplatnilo předkupní právo a odkoupilo stavbu garáže v této lokalitě Čechova ulice Pod Synagogou nacházející se na pozemku ve vlastnictví města Hranic parc. č. st. 1627/2 v k.ú. Hranice za cenu 170.000 Kč. V roce 2020 město Hranice odkoupilo pozemek parc. č. st. 3194 jehož nedílnou součástí byla stavba garáže v ulici Vrchlického za nabízenou cenu 120.000 Kč. V roce 2021 město Hranice odkoupilo stavbu garáže na pozemku města Hranic parc. č. st. 3193 v k.ú. Hranice v ulici Vrchlického za nabízenou cenu 150.000 Kč. Zastupitelstvo města Hranic dne 31.3.2022 usnesením č. 678/2022 – ZM 30 neschválilo výkup nemovité věci, a to stavby bez čp/če garáže nacházející se na pozemku parc. č. st. 1859 v k. ú. Hranice za cenu 450.000 Kč - lokalita Hřbitovní ulice. V roce 2024 Zastupitelstvo města Hranic dne 13.06.2024 usnesením č. 357/2024 – ZM 15 neschválilo výkup staveb garáží na pozemku parc.č.st. 2750 a parc.č.st. 3015 vše v k. ú. Hranice za cenu 590 tis příp. 500 tis. Kč za jednu garáž.

Rada města Hranic dne 28.01.2025 usnesením č. 1624/2025 - RM 58 **pod bodem č. 1 nedoporučuje zastupitelstvu města Hranic uplatnit předkupní právo ke stavbě garáže** zapsané na LV 8629 pro k. ú. Hranice ve vlastnictví pana [REDAKCE]

[REDAKCE] na pozemku parc. č. st. 2750 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 18 m² zapsané na LV 3182 pro k. ú. Hranice ve vlastnictví města Hranic za cenu 390.000 Kč.

Pod bodem č.2 výše uvedeného usnesení Rada města Hranic vypověděla nájemní smlouvy:

- OSM/438/1/2015 ze dne 30.12.2014 uzavřenou mezi městem Hranice jako pronajímatelem a [REDAKCE] jako nájemcem ve věci pronájmu pozemku **parc.č.st. 2750** v k. ú. Hranice pod stavbou garáže ve vlastnictví nájemce;

- OSM/04/0291/10 ze dne 1.března 2010 uzavřenou mezi městem Hranice jako pronajímatelem a [REDAKCE] jako nájemcem ve věci pronájmu pozemku **parc.č.st. 3015** v k. ú. Hranice pod stavbou garáže ve vlastnictví nájemce ve znění dodatku č.1 ze dne 16.09.2015;

- OSM/439/2/2015 ze dne 30.12.2014 uzavřenou mezi městem Hranice jako pronajímatelem a [REDAKCE], ve věci pronájmu pozemku **parc.č.st. 3014** v k. ú. Hranice pod stavbou garáže ve vlastnictví nájemce.

Příloha č. 1: [Příloha mapa.pdf](#)

V Hranicích 20.02.2025