



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 7. 2. 2019

Bod programu: 5

Předkládá: Rada města

Okruh zpracovatelů: Odbor správy majetku

Zpracoval: Ing. Radomír Bradáč
Martina Křižanová

Název bodu: **Výkup pozemků v k.ú. Drahotuše - manželé**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. neschvaluje/schvaluje

výkup části pozemku parc.č. 1790/4, díl "B", a části pozemku parc.č. 1790/23, díl "A", dle přílohy č. 2 důvodové zprávy, v k.ú. Drahotuše, z vlastnictví manželů do vlastnictví města Hranic

za cenu: 650 Kč/m²

za podmínek:

- náklady spojené s vypracováním geometrického plánu, kupní smlouvy a jejím vkladem do katastru nemovitostí uhradí kupující tj. město Hranice;
- manželé doloží souhlas s výmazem zástavního práva na prodávaných částech pozemků;
- kupní cena bude uhrazena do 30 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy posledním účastníkem;

a pověřuje starostu k podpisu kupní smlouvy.

2. schvaluje/neschvaluje

výkup části pozemku parc.č. 1790/4, díl "B", a části pozemku parc.č. 1790/23, díl "A", dle přílohy č. 2 důvodové zprávy, v k.ú. Drahotuše, z vlastnictví manželů do vlastnictví města Hranic

za cenu: Kč/m²

za podmínek:

- náklady spojené s vypracováním geometrického plánu, kupní smlouvy a jejím vkladem do

katastru nemovitostí uhradí kupující tj. město Hranice;

- manželé doloží souhlas s výmazem zástavního práva na prodávaných částech pozemků;
- kupní cena bude uhrazena do 30 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy posledním účastníkem;

a pověřuje starostu k podpisu kupní smlouvy.

T: 07. 03. 2019

O: Ing. Radomír Bradáč

Důvodová zpráva:

Město Hranice je vlastníkem pozemku parc.č. 2794/1 ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 2.724 m² zapsaného na LV č. 1328 pro k.ú. Drahotuše (viz příloha č. 1).

Manželé sou vlastníky pozemků:

- parc.č.st. 2539 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 137 m²
(součástí pozemku je stavba Hranice IV-Drahotuše, č.p. 608, rod. dům),
- parc.č. 1790/4 zahrada o výměře 720 m²,
- parc.č. 1790/17 orná půda o výměře 433 m²,
- parc.č. 1790/19 zahrada o výměře 290 m²,
- parc.č. 1790/20 zahrada o výměře 72 m²,
- parc.č. 1790/23 orná půda o výměře 336 m² zapsaných na LV č. 2149 pro k.ú. Drahotuše (viz příloha č. 1).

Rada města usnesením č. 719/2016-RM 20 ze dne 19.1.2016:

- pod bodem č. 1 - **schválila uzavření smlouvy o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti** spočívající ve strpění zřízení a umístění **přípojky kanalizace** a dále pro strpění vstupu za účelem provádění veškerých oprav a běžné údržby přípojky kanalizace ve prospěch pozemků parc. č. 1790/17, parc. č. 1790/20, parc. č. 1790/23, parc. č. 1790/4, parc. č. 1790/19 zapsaných na LV č. 2149 pro k. ú. Drahotuše, zatěžující pozemek parc. č. 2794/1 ostatní plocha ostatní komunikace o celkové výměře 2.724 m² zapsaný na LV č. 1328 pro k.ú. Drahotuše **za cenu 120 Kč/m** délky práva vedení včetně DPH a **za podmínky, že manželé do šesti měsíců ode dne vzniku práva k užívání stavby rodinného domu uzavřou s městem Hranice kupní smlouvu na prodej části pozemku parc.č. 1790/4, díl "B", a části pozemku parc.č. 1790/23, díl "A", dle přílohy č. 2 důvodové zprávy, v k.ú. Drahotuše za účelem zajištění veřejného prostoru za cenu v místě a čase obvyklou ke dni schválení prodeje částí pozemků.**

- pod bodem č. 2 - **doporučila zastupitelstvu schválit výkup části pozemku** parc.č. 1790/4, **díl "B"**, a části pozemku parc.č. 1790/23, **díl "A"**, dle přílohy č. 2 důvodové zprávy, v k.ú. Drahotuše z vlastnictví manželů do vlastnictví města Hranic **formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě**.

Zastupitelstvo města usnesením č. 227/2016-ZM 11 ze dne 11.2.2016 **schválilo výkup** části pozemku parc.č. 1790/4, **díl "B"**, a části pozemku parc.č. 1790/23, **díl "A"**, dle přílohy č. 2 důvodové zprávy, v k.ú. Drahotuše **z vlastnictví manželů do vlastnictví města Hranic formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě za cenu v místě a čase obvyklou ke dni schválení výkupu pozemku.** Jedná se o **výkup částí pozemku o výměře cca 200 m²** (výměra dílu "A" činí cca 70 m², výměra dílu "B" činí cca 130 m²).

Smlouva o budoucí smlouvě o zřízení služebnosti a smlouva o budoucí kupní smlouvě byla uzavřena mezi městem Hranice a manželý **dne 30.3.2016.**

Dne 20.6.2018 obdržel odbor správy majetku žádost manželů o uzavření:

- 1. smlouvy o zřízení služebnosti** spočívající v právu strpění zřízení, umístění a provozování **přípojky kanalizace** a dále pro strpění vstupu za účelem provádění veškerých oprav a běžné údržby přípojky kanalizace ve prospěch pozemků parc. č. st. 2539, parc.č. 1790/4, parc.č. 1790/17, parc.č. 1790/19, parc.č. 1790/20, parc.č. 1790/23 v k.ú. Drahotuše, **zatěžující pozemek parc.č. 2794/1** ostatní plocha ostatní komunikace zapsaný na LV č. 1328 pro k.ú. Drahotuše **v rozsahu dle geometrického plánu** pro vymezení rozsahu věcného břemene č. 1026-594/2018 ze dne 7.6.2018
- 2. kupní smlouvy** ve věci výkupu části pozemku parc.č. 1790/4, díl "B", a části pozemku parc.č. 1790/23, díl "A", dle přílohy č. 2 důvodové zprávy, v k.ú. Drahotuše z vlastnictví manželů do vlastnictví města **za cenu v místě a čase obvyklou.**

Manželé v žádosti uvedli, že dle cen pozemků v zónách pro bydlení v Drahotuších, **nabízí k odkupu části výše uvedených pozemků za cenu 650 Kč/m² bez DPH.** Náklady na výkup částí pozemků o výměře cca 200 m² by činily 130.000 Kč.

Dle konzultace ceny v místě a čase obvyklé pro rok 2016 činila cena vykupovaných částí pozemků pro zajištění veřejného prostoru **189 Kč/m².** Náklady na výkup částí pozemků o výměře cca 200 m² by činily 37.800 Kč.

Dle konzultace ceny v místě a čase obvyklé pro rok 2019 činí cena vykupovaných částí pozemků pro zajištění veřejného prostoru (rozšíření komunikace) **104,37 Kč/m².** Náklady na výkup částí pozemků o výměře cca 200 m² by činily 20.874 Kč.

Město Hranice v roce 2017 vykupovalo pozemky **v Havlíčkově ulici** za účelem rozšíření komunikace **za cenu 380 Kč/m².**

Město Hranice v roce 2018 vykupovalo pozemky **Pod Bílým kamenem** za účelem rozšíření komunikace **za cenu 380 Kč/m².**

Náklady na výkup částí pozemků o výměře cca 200 m² **za cenu 380 Kč/m²** by činily 76.000 Kč.

Manželé ve věci výkupu pozemku z jejich vlastnictví předložili **znalecký posudek** ze dne 5.11.2018. **Cena** pozemků dle znaleckého posudku **činí 670 Kč/m².** Náklady na výkup částí pozemků o výměře cca 200 m² by činily 134.000 Kč.

Vyjádření znalce Ing. Toláše:

Po prostudování předloženého znaleckého posudku je možno konstatovat, že zařídění předmětných pozemků v tomto posudku není provedeno jako ocenění pro navrhovaný stav a tedy účel výkupu – rozšíření místní komunikace, ale jako ocenění stávajících pozemků ve funkčním celku s rodinným domem, č.p. 608 Hranice IV – Drahotuše, ul. Stará štreka, jenž je součástí pozemku parc.č. st. 2539 – zast.pl. a nádv. a z toho odvozena cena 670,- Kč/m².

Vyhodnocením cen za výkupy pro účely vybudování místních komunikací (zřízení, rozšíření, úpravy aj.) **za období let 2016 – 2018 dosahují ceny pozemků cenové úrovně do 380,- Kč/m².**

Stanovisko právního oddělení

V případě žaloby na určení obsahu vlastní kupní smlouvy nelze rozhodnutí soudu nikdy předjímat. Změnily se podmínky od uzavření budoucí smlouvy (př. byla zrušena povinnost vypracovat regulační plán, změny cenových předpisů, vývoj právních výkladů). V případě soudního sporu o výši kupní ceny rozhodne soud.

Rada města usnesením č. 172/2019-RM 5 ze dne 29.1.2019 pod bodem č. 1 schválila uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene a pod bodem č. 2 **doporučila zastupitelstvu města schválit výkup** části pozemku parc.č. 1790/4, díl "B", a části pozemku parc.č. 1790/23, díl "A", dle přílohy č. 2 důvodové zprávy, v k.ú. Drahotuše z vlastnictví manželů **do vlastnictví města Hranic za cenu 250 Kč/m².** Náklady na výkup částí pozemků o výměře cca 200 m² by činily 50.000 Kč.

Poznámka:

Povinnost odůvodnit odchylku od obvyklé ceny :

A: situace - obec svůj movitý nebo nemovitý majetek úplatně převádí (prodává)

§ 39 odst. 2 zákona – při úplatném převodu majetku se sjednává cena zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Jde-li o cenu nižší než obvyklou musí být odchylka zdůvodněna, jinak je právní jednání absolutně

neplatné.

B: situace - obec majetek nabývá (výkup) nebo s ním činí jiné dispozice

§ 38 odst.1 zákona o obcích (zákon) - povinnost nakládat s majetkem s péčí řádného hospodáře

Pravidlo „bezdůvodně nedisponovat s majetkem pod cenou“ se uplatní i v případech, v nichž obec určitý majetek nabývá do svého vlastnictví (odůvodnit je nutné i cenu vyšší než je v místě a čase obvyklé).

Obec nemá povinnost formálně zaznamenávat důvody, ale v případě „sporu“ (např. trestního vyšetřování, sporu o náhradu škody apod.) je bude muset prokazovat stejně jako by musela prokazovat reálné naplnění důvodů pro odchylku podle § 39 odst. 2 zákona o obcích.

Odchylka musí být odůvodnitelná, tj. musí být založena na legitimních, objektivních důvodech a současně tyto důvody musejí být prokazatelným způsobem zaznamenány. Dispozice musí být účelná a rozumná (př. pomoc občanům v nouzi, povinnost obce pečovat o všestranný rozvoj a o potřeby svých občanů, povinnost pečovat o rozvoj a zachování obecního majetku), obec nebude výkupem za vyšší cenu poškozena, tj. jestliže takový výkup přinese obci jiné výhody (př. narovnání právních vztahů z minulosti, zamezení sousedským sporům, zvýšení bezpečnosti svých občanů....)

Schvalující orgán musí být předem a prokazatelně informován o tom, že navrhovaná výkupní cena je vyšší než obvyklá cena a jaké jsou konkrétní důvody pro takovou odchylku.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Právní oddělení	23. 1. 2019	vyjádření uvedeno v důvodové zprávě

Přílohy:

č. 1 - snímek KM.pdf

č. 2 - situační nákres.pdf



