



MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 15. 9. 2022

Bod programu: 20

Předkládá: Bc. Daniel Vitonský

Okruh zpracovatelů: Odbor majetkový a právní

Zpracoval: Mgr. Dagmar Chmelařová
Bc. Ludmila Bortlová

Název bodu: **Prodej pozemku parc. č. 2081/5 v k. ú. Hranice**

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

1. schvaluje/neschvaluje

prodej pozemku parc. č. 2081/5 zahrada o výměře 236 m² v k. ú. Hranice

žadateli: cena prodeje: 1.208 Kč/m²

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 bude na základě usnesení 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, náklady na vytýčení pozemku a náklady na ocenění pozemku nejpozději do 60 dnů ode dne podpisu kupní smlouvy posledním účastníkem. V případě, že nedojde ke splnění těchto podmínek zaviněním nabyvatele, pozbude usnesení zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti platnosti a v případě, že již byla uzavřena kupní smlouva, tato kupní smlouva zaniká. Zájemce/nabyvatel je současně povinen uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty;
- 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 do katastru nemovitostí bude podán po úhradě celé kupní ceny a nákladů spojených s prodejem a sepisem kupní smlouvy.
 - z hlediska územního plánu je pozemek v zastaveném územní v ploše BI - plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské;
 - východní část pozemku je svažité terén, oplocení této části pozemku není v majetku města Hranic.

a pověřuje starostu města k podpisu smlouvy.

T: 15. 12. 2022

O: Mgr. Dagmar Chmelařová

Předcházející usnesení ve věci:

2493/2022 - RM95 ze dne 19.7.2022

Důvodová zpráva:

Město Hranice je vlastníkem pozemku parc. č. 2081/5 zahrada o výměře 246 m² v k. ú. Hranice. Pozemek se nachází v ulici Pod Bílým kamenem viz příloha č.1 snímek mapy.

Dne 25.4.2022 opětovně požádali manželé o odkoupení pozemku parc. č. 2081/5 v k. ú. Hranice

Svou žádost žadatelé odůvodňují viz příloha č.2 důvodové zprávy

Architekt města (MA)

MA považuje prodej za přípustný.

Odbor rozvoje a investic (ORI)

- Na pozemku parc. č. 2081/5 v k. ú. Hranice nerealizuje odbor rozvoje a investic dle schváleného rozpočtu na rok 2022 žádnou investiční akci.

- Z hlediska územního plánu Hranic je pozemek parc. č. 2081/5 v k. ú. Hranice v zastaveném území v ploše BI - plochy bydlení - v rodinných domech - městské a příměstské
BYDLENÍ – V RODINNÝCH DOMECH – MĚSTSKÉ A PŘÍMĚSTSKÉ- BI

Hlavní využití

bydlení individuální v rodinných domech.

Přípustné využití

- pozemky rodinných domů,
- pozemky veřejných prostranství,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky souvisejícího občanského vybavení sloužící především obyvatelům v ploše bydlení.

Podmíněně přípustné využití

- pozemky dalších staveb a zařízení, které nesnižují kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, jsou slučitelné s bydlením a slouží zejména obyvatelům v takto vymezené ploše a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit,
- pozemky nových staveb pro bydlení a další staveb citlivých na hluk v plochách přestavby (P) a zastavitelných plochách (Z) v lokalitě ul. Skalní (P 78, P79, Z 3, Z 21, Z 87), ul. Jungmannova (P 121, P 81, Z 4), Pod Hůrkou (P 92, P 93, P 94, P 95, Z 7, Z 8), v Drahotuších (P 19, P 20, P 21, P 22, P 24, Z 17), jsou přípustné za splnění hygienických limitů hluku (z dopravy a stacionárních zdrojů) v chráněném venkovním prostoru.

Nepřípustné využití

- pozemky pro budovy obchodního prodeje o výměře větší než 1 000 m²,
- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby odpovídající výšce 2 NP stavby pro bydlení s možností využití podkrovní.

Odbor správy majetku (OSM)

Manželé o koupi mj. i tohoto pozemku žádali v roce 2014 a 2016. Záměr prodat tento pozemek nebyl Zastupitelstvem města Hranic schválen, a to zejména z důvodu plánované rekonstrukce Havlíčkovy ulice.

V roce 2020 v rámci realizace stavby "Rekonstrukce komunikace Havlíčkova" probíhala s panem jednání týkající se užívání pozemků v této lokalitě.

Pan se následně snažil získat vlastnické právo k pozemkům cestou "mimořádného vydržení". Dne 23.7.2020 obdrželo město Hranice od, advokáta, zastupujícího pana, oznámení o vydržení vlastnického práva k pozemkům **parc. č. 2081/5** a části parc. č. 2469/2 vše **v k. ú. Hranice**. Dne 10.08.2020 obdrželo město Hranice **předžalobní výzvu** před podáním žaloby. Dne 29.1.2021 podal, advokát, zastupující, **žalobu na určení vlastnického práva - mimořádné vydržení. Okresní soud v Přerově žalobu zamítl a uložil žalobci zaplatit žalovanému náklady řízení ve výši 17.342 Kč.** Pan podal proti rozsudku Okresního soudu v Přerově odvolání. Krajský soud v Ostravě, pobočka v Olomouci dne 11. ledna 2022

potvrdil rozsudek okresního soudu. Proti rozhodnutí krajského soudu bylo možné podat ve lhůtě dvou měsíců od doručení rozsudku dovolání. Dovolání nebylo ze strany žalobce podáno.

Vyčíslení nákladů města Hranic na soudní řízení:

rok 2021 62.198 Kč

rok 2022 12.438 Kč

náklady celkem 74.636 Kč

Náklady přiznané městu Hranice soudem 25.570 Kč (17.342 Kč + 8.228 Kč)

rozdíl 49.066 Kč (= 207,90 Kč/m² zaokrouhleno na 208 Kč/m²)

Cena pozemku v místě a čase obvyklá dle znalce platná pro rok 2022 je ve výši 1.000 Kč/m².

Žadatel ve své žádosti požadoval, aby mu byl předmětný pozemek prodán za cenu 900 Kč/m², což je cena nižší než cena obvyklá platná pro rok 2022. Pokud chtělo město Hranice žádosti manželů vyhovět, bylo nutné odchylku od ceny obvyklé zdůvodnit (§ 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb. zákona o obcích (obecní zřízení) v platném znění).

Odbor správy majetku

Není důvod snižovat prodejní cenu, ba naopak město Hranice může cenu navýšit o soudem neuznané náklady vynaložené městem na právní zastoupení v soudním řízení.

Znalec při stanovení ceny zohledňuje veškeré skutečnosti týkající se charakteru oceňovaného pozemku.

Rada města Hranic dne 19.7.2022 usnesením č. 2493/2022 - RM 95 **schválila záměr prodat pozemek** parc. č. 2081/5 zahrada o výměře 236 m² v k. ú. Hranice s výchozí cenou prodeje **1.208 Kč/m²** a podmínek viz návrh na usnesení.

Záměr prodat pozemek 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 umožňující dálkový přístup.

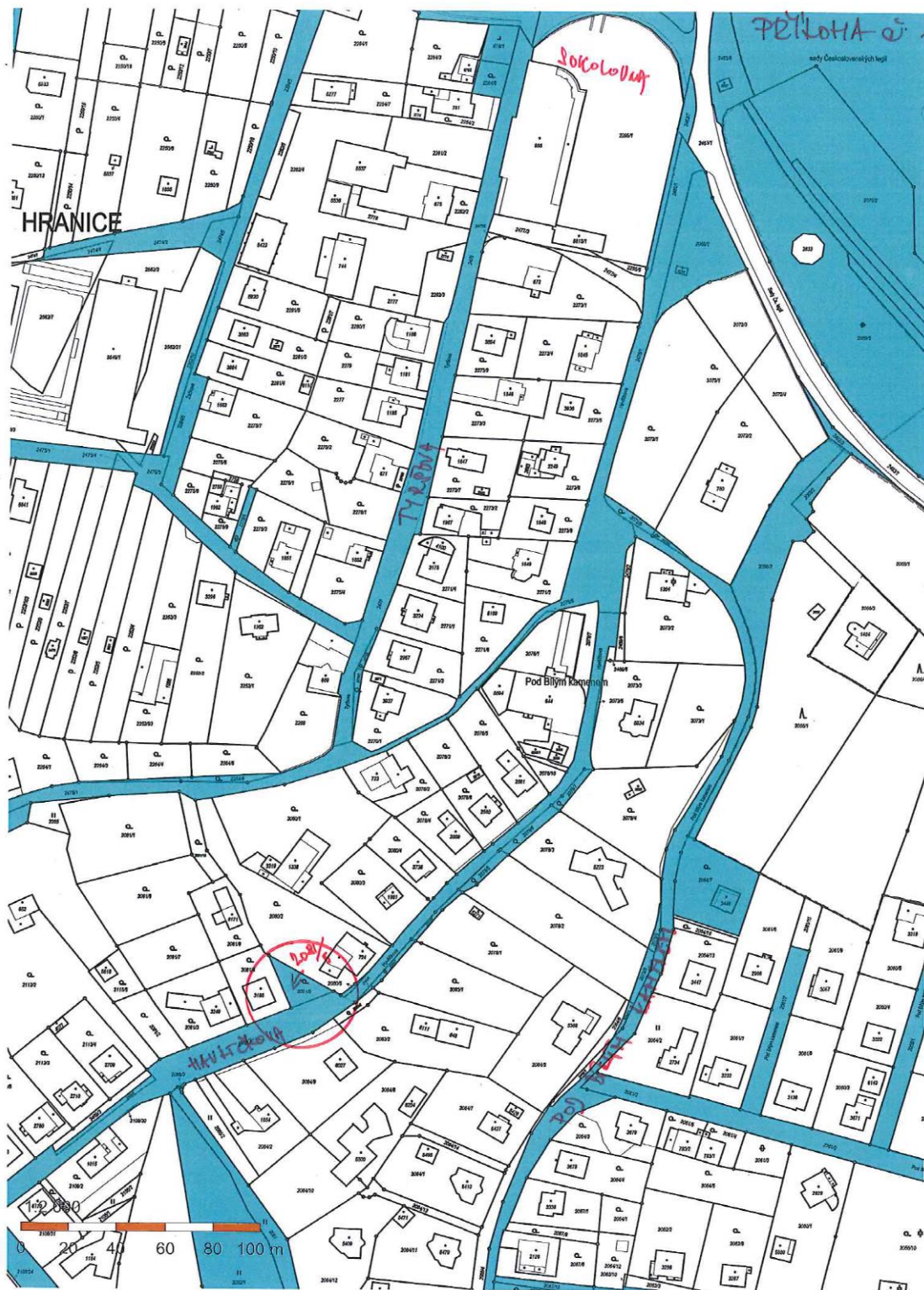
Na záměr se přihlásil. S žadatelem byl sepsán protokol o projednání, žadatel s podmínkami prodeje souhlasí a složil jistotu v předepsané výši.

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Architekt města	10. 5. 2022	stanovisko uvedeno v důvodové zprávě
OSUŽPD - oddělení životního prostředí	25. 7. 2022	nemá námitek
odbor rozvoje a investic	1. 6. 2022	stanovisko uvedeno v důvodové zprávě

Přílohy:

Příloha č.1 mapa.pdf

Příloha č.2 zdůvodnění žádosti.pdf



Důvod ke koupi:

Po dokončení rekonstrukce ulice Havlíčkova a zaměření faktického stavu stavby, bychom rádi od města Hranice odkoupili zahradní pozemek č. 2081/5, který užíváme a obhospodařujeme již více než 40 let. Jedná se o o přilehlou parcelu k naší vlastněné parcele, tvořící jeden funkční celek zahrady, na kterém se nachází udržovaný trávník, záhonky se zeleninou a okrasnými květinami. Dalším z důvodů koupě je potřeba přístupu k nemovitosti, kdy k zajištění do garáže a parkování je potřeba využít tento pozemek, a není tedy možné ani vybudování dlažby k domu a po odstranění plotu při stavbě ani vybudování plotu nového, což je z hlediska bezpečnosti osob i majetku problém.

Vzhledem k našemu dlouhodobému zájmu tento užívaný a udržovaný pozemek odkoupit, viz žádosti z roku 2014 a 2016, které však byly zmíněny kvůli plánované rekonstrukci, čímž se cena zdvojnásobila, bychom ocenili, kdyby byla na základě výjimky akceptována cena 900 Kč za m², která byla ještě loni stanovena znalcem a dohodnuta na posledním jednání. 1/4 pozemku je svažité terén, který stále ujíždí, viz bortící se plot se sousedy. Dalším z důvodů je i fakt, že jsme pozemek zhodnotili a uvedli do stavu zahrady, srovnali terén, zasadili trávník a udržovali, kdy předchozí stav bylo křoví a hlušina, které se vymýtilo a pozemek se uvedl do stavu, v jakém je nyní.

Příloha náskres:

