

### **Důvodová zpráva**

Dopisem ze dne 24. 3. 2017 požádala společnost miniBYTY s. r. o., se sídlem Břeclav-Poštorná, Hlavní 43/30, o vydání bezdůvodného obohacení spočívajícího v úhradě částky 126 270 Kč, a to do sedmi dnů od odeslání výzvy, za užívání pozemků p. č. 3095/41 o výměře 842 m<sup>2</sup>, p. č. 3095/146 o výměře 159 m<sup>2</sup> a p. č. 3095/63 o výměře 402 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Břeclav, v období od 1. 4. 2014 do 31. 3. 2017. Předmětná částka byla stanovena dle příslušných výměrů Ministerstva financí ČR, jako regulované nájemné ve výši 30 Kč/m<sup>2</sup>/rok.

Jedná se pozemky v lokalitě sídliště U Jánského dvora ve Staré Břeclavi. Společnost v žádosti uvádí, že se na předmětných pozemcích nachází hřiště, chodníky a veřejná zeleň zřízená městem Břeclav. Žádost dále obsahuje upozornění, že v případě, že nedojde k úhradě požadované částky do 7 dnů od odeslání výzvy, bude u Okresního soudu v Břeclavi podána příslušná žaloba.

Na základě tohoto požadavku bylo společnosti zasláno sdělení, že město Břeclav, jelikož není vlastníkem ani zřizovatelem věcí nacházejících se na těchto pozemcích, pozemky nevyužívá, naopak na nich na vlastní náklady provádí údržbu, považuje tuto výzvu za bezpředmětnou.

Současně bylo společnosti miniBYTY s. r. o. sděleno, že na dalším jejich pozemku v této lokalitě, a to na p. č. 3095/152 v k. ú. Břeclav se nachází místní komunikace III. třídy, funkční typ C3, ozn. 29c, a že v případě dohody o odkoupení tohoto pozemku je možná i dohoda o úhradě za bezesmluvní užívání tohoto pozemku.

Dopisem ze dne 24. 4. 2017 byla výše uvedená výzva advokátkou JUDr. Radkou Buzrlovou, která společnost miniBYTY s. r. o. zastupuje, doplněna – byl rozšířen požadavek o vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemku p. č. 3095/152 v k. ú. Břeclav a současně bylo sděleno, že v případě pozemků p. č. 3095/41, p. č. 3095/146 a p. č. 3095/63, vše v k. ú. Břeclav, nelze nájemné stanovit jako regulované (dle výměrů MFČR, ve výši 30 Kč/m<sup>2</sup>/rok), jak bylo původně požadováno, nýbrž se jedná o nájemné obvyklé, které vlastník pozemků stanovuje na částku 40 Kč/m<sup>2</sup> ročně. Výši nájemného dle výměrů MFČR však jde, dle sdělení JUDr. Buzrlové, stanovit u pozemku p. č. 3095/152 v k. ú. Břeclav. Celková výše úhrady za užívání pozemků v období od 1. 5. 2014 do 30. 4. 2017 činí tedy, dle doručené výzvy, 176 910 Kč. Rovněž tato výzva obsahuje upozornění, že v případě nedodržení stanoveného termínu úhrady (do 2. 5. 2017) bude podána u příslušného soudu žaloba.

#### **Stanovisko odboru rozvoje a správy:**

Pozemky p. č. 3095/41, p. č. 3095/146 a p. č. 3095/63, vše v k. ú. Břeclav, se dle platného územního plánu nacházejí v ploše vedené jako B – bydlení, funkční typ BB – vícepodlažní bytové domy.

Na pozemku p. č. 3095/41 v k. ú. Břeclav se nachází plocha z asfaltobetonu a veřejná zeleň. Na pozemku p. č. 3095/146 v k. ú. Břeclav se nachází zeleň – travnatá plocha včetně několika vzrostlých stromů. Na pozemku p. č. 3095/63 v k. ú. Břeclav se nachází travnatá plocha.

Město Břeclav není majitelem ani zřizovatelem zpevněné plochy, její vznik odbor rozvoje a správy předpokládá při výstavbě sídliště U Jánského dvora v rámci KBV (tzv. komplexní bytová výstavba) v minulém století. Město Břeclav také není vlastníkem zeleně, v souladu s ustanovením § 507 občanského zákoníku, podle kterého „Součástí pozemku je rostlinstvo na něm vzešlé“.

Město Břeclav od nepaměti na těchto plochách vykonává pravidelnou údržbu zeleně (vlastník pozemku tuto činnost nevykonává), náklady na pokosy jsou na výše uvedených pozemcích vyčísleny na 5 349 Kč/rok. Dále je na těchto pozemcích městem Břeclav prováděn pravidelný úklid (zbořená zídka, rozbité sklo atd.).

Na pozemku p. č. 3095/152 v k. ú. Břeclav se nachází místní komunikace III. třídy, funkční typ C3, ozn. 29c, město Břeclav je vlastníkem této stavby. Komunikace vznikla v letech 1977 – 1980.

Pro informaci odbor majetkový uvádí, že možnost odkoupení pozemků z majetku společnosti miniBYTY s. r. o. byla projednávána v orgánech obce již v minulém roce, kdy rada města dne 19. 10. 2016 doporučila zastupitelstvu města schválit záměr města vykoupit pozemky p. č. 3095/41 o výměře 842 m<sup>2</sup>, p. č. 3095/146 o výměře 159 m<sup>2</sup>, p. č. 3095/63 o výměře 402 m<sup>2</sup> a p. č. 3095/152 o výměře 95 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Břeclav, z vlastnictví společnosti miniBYTY s. r. o., IČ: 29213894, se sídlem Břeclav-Poštorná, Hlavní 43/30, za cenu stanovenou znaleckým posudkem. Toto usnesení bylo předloženo zastupitelstvu města dne 31. 10. 2016, materiál byl stažen z projednávání.

Podle údajů z katastru nemovitostí nevážnou na pozemcích žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiná práva omezující právo vlastníka.

Na základě výše uvedeného odbor majetkový navrhoval revokovat usnesení rady města ze dne 19. 10. 2016, kterým doporučila Zastupitelstvu města Břeclavi schválit záměr města vykoupit pozemky p. č. 3095/41 o výměře 842 m<sup>2</sup>, p. č. 3095/146 o výměře 159 m<sup>2</sup>, p. č. 3095/63 o výměře 402 m<sup>2</sup> a p. č. 3095/152 o výměře 95 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Břeclav, z vlastnictví společnosti miniBYTY s. r. o., a neschválit vydání bezdůvodného obohacení za užívání pozemků p. č. 3095/41 o výměře 842 m<sup>2</sup>, p. č. 3095/146 o výměře 159 m<sup>2</sup>, p. č. 3095/152 o výměře 95 m<sup>2</sup> a p. č. 3095/63 o výměře 402 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Břeclav, v období od 1. 5. 2014 do 30. 4. 2017, ve výši 176 910 Kč. Tento návrh byl Radou města Břeclavi dne 10. 5. 2017 schválen.

Současně odbor majetkový navrhoval schválit záměr města vykoupit pozemek p. č. 3095/152 o výměře 95 m<sup>2</sup> v k. ú. Břeclav od společnosti miniBYTY s. r. o., za cenu 200 Kč/m<sup>2</sup>.

K materiálu je přiloženo:

Příloha č. 1: Katastrální mapa se situačním zákresem (1 strana)