

Důvodová zpráva

Společnost Alca plast, s. r. o., se sídlem Praha 1-Nové Město, Biskupský dvůr 2095/8, nabídla městu Břeclav pozemky nacházející se na ulici Lanžhotská v Břeclavi - p. č. 3258/2 o výměře 771 m², p. č. 3258/3 o výměře 62 m², p. č. 3258/4 o výměře 1333 m², p. č. 3258/5 o výměře 272 m², p. č. 3286/4 o výměře 483 m², p. č. 3286/5 o výměře 492 m² a část pozemku p. č. 3286/2 o výměře cca 1 050 m², vše v k. ú. Břeclav.

Společnost má zájem výše uvedené pozemky směnit za pozemky nacházející se v lokalitě zahrádek v blízkosti rybníku Apollo - za p. č. 1285/1 o výměře 70 816 m² a p. č. 1285/4 o výměře 35 764 m², oba v k. ú. Charvátská Nová Ves, vedené v katastru nemovitostí jako orná půda.

Vyjádření odboru rozvoje a správy:

POZEMKY VE VLASTNICTVÍ SPOLEČNOSTI ALCA PLAST, S. R. O.

Pozemek p. č. 3258/2 se podle platného Územního plánu sídelního útvaru Břeclav nachází v ploše vedené jako VS – plochy smíšené výrobní a současně je na něm navržena místní komunikace. Pozemek je příjezdovou komunikací k výrobním areálům a bytovým a rodinným domům Lanžhotská č. o. 1-5. V pasportu komunikací města Břeclav není tato cesta nijak vedena. Fakticky se ale jedná o jedinou příjezdovou komunikaci k výše uvedeným objektům (komunikace ulice Lanžhotská je ve své západní části zaslepena plotem společnosti Gumotex a. s.). Pozemek p. č. 3258/3 se nachází v ploše vedené jako VS – plochy výrobní smíšené a z části je na něm navržena místní komunikace. Pozemek p. č. 3258/4 se nachází v ploše vedené jako VS – plochy výrobní smíšené a z části je na něm navržena místní komunikace. Pozemek je zeleným pásem a dvorním traktem výše uvedených objektů a přiléhá k příjezdové komunikaci na p. č. 3258/2. Z větší části se jedná o veřejné prostranství – manipulační plochu v blízkosti této komunikace. Pozemek p. č. 3258/5 se nachází v ploše vedené jako VS – plochy výrobní smíšené. Pozemek přiléhá k objektu na p. č. st. 672/3 a je z větší části oplocen. V budoucnu může být využit pro vybudování chodníku pro pěší, případně prodloužení veřejného osvětlení. Část pozemku p. č. 3286/2 se nachází v ploše vedené jako plochy veřejných prostranství. Na pozemku se nachází místní komunikace, která je vedena v pasportu komunikací města Břeclav jako místní komunikace III. třídy, funkční typ C3, ozn. 91c3. Pozemky p. č. 3286/4 a 3286/5 se nachází v ploše vedené jako plochy veřejných prostranství. Pozemek p. č. 3286/4 je v pasportu komunikací veden jako místní komunikace III. třídy, funkční typ C3, ozn. 91c3. Pozemek p. č. 3286/5 je rovněž veden v pasportu komunikací města Břeclav jako místní komunikace IV. třídy (chodník pro pěší), funkční typ D3, ozn. 56d. Na části pozemku se nachází veřejná zeleň a veřejné osvětlení.

Pozemky se nachází v současně zastavěném území města, ve zranitelné oblasti, v chráněné oblasti přirozené akumulace vod Kvartér řeky Moravy, v území zvláštní povodně pod vodním dílem Nové Mlýny. Přes pozemek p. č. 3286/2 vedou inž. sítě, a to kanalizace a STL plynovod. Přes pozemek p. č. 3286/5 vedou inž. sítě, a to NN el. energie, Telefónica O2 a vodovod. Přes pozemek p. č. 3286/4 vede STL plynovod. Přes pozemek p. č. 3258/2 vedou inž. sítě, a to STL plynovod, vedení Telefónica O2 a vedení NN el. energie. Přes pozemky p. č. 3258/5, p. č. 3258/4 a p. č. 3258/3 vedou inž. sítě, a to STL plynovod a vedení Telefónica O2.

Všechny uvedené pozemky se nachází v k. ú. Břeclav. Nabízené pozemky mají rozlohu 4 463 m².

POZEMKY VE VLASTNICTVÍ MĚSTA BŘECLAV

Pozemky p. č. 1285/1 a p. č. 1285/4, oba v k. ú. Charvátská Nová Ves, ve vlastnictví města, se podle platného Územního plánu sídelního útvaru Břeclav nachází v ploše vedené jako PZ - plochy zemědělské. Do pozemku p. č. 1285/1 zasahuje vedení VN elektrovedu s ochranným pásmem elektrovedu. Pozemky se nacházejí v aktivní zóně záplavového území. Celková rozloha požadovaných pozemků ve vlastnictví města je 106 580 m².

Upozorňujeme, že k pozemku p. č. 1285/1 v k. ú. Charvátská Nová Ves jsme se vyjadřovali v souvislosti s prodejem už dvakrát na základě žádosti pana Martina Radkoviče (MUBR 90016/2016 ORS a MUBR 15332/2017 ORS). V obou případech odbor rozvoje a správy s prodejem pozemku p. č. 1285/1 o rozloze 70 816 m² nesouhlasil, a to z důvodu probíhajících komplexních pozemkových úprav, v katastrálním území Charvátská Nová Ves. Dále jsme ve vyjádření uváděli, že pozemek p. č. 1285/1 tvoří s ostatními pozemky ve vlastnictví města Břeclav ucelený blok, který je vhodné si ponechat v našem vlastnictví nebo jej do budoucna využít ke směně. Dané pozemky je skutečně možné směnit za jiné, ovšem musí se jednat o adekvátní náhradu.

K pozemkům, které jsou nabízeny městu Břeclav, jsme se vyjadřovali dne 23. 9. 2016 (MUBR 50384/2016 ORS) a dne 6. 4. 2017 (MUBR 24324/2017 ORS). Opět doporučujeme získat pozemky do vlastnictví města. Jedná se o pozemky, které tvoří příjezdové komunikace, nebo jsou vedeny jako místní komunikace (chodník pro pěší) nebo se na nich nachází veřejné osvětlení a veřejná zeleň.

Z výše uvedeného je zřejmé, že odbor rozvoje a správy doporučuje získat do vlastnictví pozemky p. č. 3258/2, p. č. 3258/3, p. č. 3258/4, p. č. 3258/5, p. č. 3286/4, p. č. 3286/5 a část pozemku p. č. 3286/2 (výměra 1 050 m²) vše v k. ú. Břeclav. Pozemky p. č. 1285/1 a p. č. 1285/4 v k. ú. Charvátská Nová Ves je možné směnit za výše uvedené pozemky, ovšem za podmínky, že budou převedeny do vlastnictví SPÚ.

Podle údajů z katastru nemovitostí nevážnou na pozemcích ve vlastnictví společnosti Alca plast, s. r. o., věcná břemena, zástavní práva ani jiná práva omezující právo vlastníka, vyjma věcných břemen spočívajících v právu chůze a jízdy pro některé z vlastníků okolních nemovitých věcí, věcných břemen zřizování a provozování vedení pro GasNet, s. r. o., a pro E.ON Distribuce, a. s., a v uložení vodovodního řádu, jeho oprav a zřízení elektrického vedení.

Na pozemcích města Břeclav p. č. 1285/1 a p. č. 1285/4 nevážnou, podle údajů z katastru nemovitostí, věcná břemena, zástavní práva ani jiná práva omezující právo vlastníka.

Odbor majetkový dále uvádí, že pozemek p. č. 1285/4 je v současné době užíván, a to na základě Nájemní smlouvy č. OM/17/06, z dne 30. 3. 2006, ve znění dodatků č. 1 až č. 8, uzavřené s Františkem Králem, a to za účelem zemědělského využití, na dobu neurčitou, za nájemné ve výši 1 300 Kč/ha, s možností inflačního navýšení. Nájem je možné skončit dohodou ke dni, na němž se strany dohodnou nebo výpovědí s jednoroční výpovědní lhůtou (výpověď musí být podaná do 30. září a výpovědní lhůta počíná běžet od 1. října příslušného roku a skončí 30. září následujícího kalendářního roku). Dále je možné nájem ukončit ke dni 1. října kalendářního roku, pokud bude nájemce o skončení nájmu požádán nejpozději do 30. června příslušného kalendářního roku.

V souvislosti s výše uvedeným odbor majetkový uvádí, že v poslední době výrazně vzrůstá tlak vlastníků pozemků, fyzických i právnických osob, tam, kde město vlastní stavby (silnice, chodníky), případně zelené plochy apod., na úhradu bezesmluvního užívání za tyto pozemky,

event. na odsouhlasení nájemních smluv na užívání těchto pozemků. Z tohoto pohledu odbor majetkový vidí jako yžadoucí realizovat výkupy (příp. získání uvedených pozemků směnou), byť postupně, jak to bude umožňovat rozpočet města. Pokud by město tuto situaci neřešilo, mohl by v budoucnu nastat stav, kdy by město muselo dlouhodobě neúčelně vynakládat značné finanční prostředky za závazky z nájemních smluv za tyto pozemky, resp. finanční prostředky za bezesmluvní užívání pozemků. Toto je i případ záměru řešené směny.

Vzhledem k tomu, že požadované pozemky jsou v oblasti prováděných pozemkových úprav (v k. ú. Charvátská Nová Ves), proběhlo v této souvislosti jednání na Státním pozemkovém úřadu-pracovišti Břeclav, kde byla předběžně projednávána možnost, že by město uvedené pozemky převedlo na jiného vlastníka. Z jednání vyplynulo, že potřeba pozemků, na případná společná zařízení v katastru, by byla přednostně řešena na úkor vlastnictví pozemků státu. Kromě toho z jednání dále vyplynulo, že žadatel současně předběžně jedná s SPÚ o případné následné směně získaných pozemků za pozemky v jiném katastru, z čehož vyplývá, že konečným vlastníkem těchto pozemků by se stal stát, který by je v případě potřeby mohl použít při realizaci pozemkových úprav v tomto katastru. Z pohledu města, jako řádného hospodáře (i vůči státu), tak odbor majetkový navrhouvanou směnu shledává jako pozitivní.

Odbor majetkový současně uvádí, že případná směna pozemků, z pohledu navrhovaných výměr, se na první pohled jeví jako neadekvátní. Je si však nutno uvědomit, že by se jednalo o směnu s případným finančním dorovnáním, kde cena pozemků pod komunikací ve městě bude významně vyšší, než cena pozemků–orné půdy v k. ú. Charvátská Nová Ves. I z tohoto pohledu by se odbor majetkový přikláněl k realizaci směny v této podobě, a to z toho důvodu, aby tato operace případně následně nezatížila rozpočet města.

Odbor majetkový navrhoval schválit záměr směny pozemků p. č. 1285/1 a p. č. 1285/4, oba v k. ú. Charvátská Nová Ves, o celkové výměře 106 580 m², ve vlastnictví města Břeclav, za pozemky p. č. 3258/2, p. č. 3258/4, p. č. 3286/4, p. č. 3286/5, p. č. 3286/2 a za část pozemku p. č. 3258/5 o výměře cca 1 050 m², vše v k. ú. Břeclav, o celkové výměře cca 4 463 m², ve vlastnictví společnosti Alca plast, s. r. o., s finančním dorovnáním.

Vzhledem k tomu, že je v orgánech obce momentálně projednáván záměr předmětné směny a že není tedy možné k datu 30. 6. 2017 informovat stávajícího nájemce o potřebě ukončit nájem pozemku p. č. 1285/4 v k. ú. Charvátská Nová Ves k datu 1. 10. 2017, navrhoval odbor majetkový předmětný nájem neukončovat a stávající užívání pozemku řešit případným postoupením práv a povinností z nájemní smlouvy vyplývajících na nového vlastníka.

K materiálu je přiloženo:

Příloha č. 1: Katastrální mapy s popisem (3 strany)