

Důvodová zpráva

Dopisem doručeným na město Břeclav dne 4. 10. 2017 požádala společnost Slovan Develop s. r. o., se sídlem Břeclav, nám. T. G. Masaryka 2392/17, o směnu pozemku p. č. 3758/16 v k. ú. Břeclav o výměře 902 m², který je v podílovém vlastnictví jednatelů společnosti, A. Nešpora, a Ing. M. Stehlíka, za pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav o výměře 246 m², ve vlastnictví města Břeclav.

Požadovaný pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav tvoří dvorní trakt budov na ulici Národních hrdinů a současně přístupovou cestu ke garážím ve vlastnictví České republiky – Státní veterinární správy (pozemky pod garážemi jsou v majetku města). Žadatel je vlastníkem přímo sousedícího pozemku p. č. st. 1741 v k. ú. Břeclav, jehož součástí je budova s č. p. 1409. Požadovaný pozemek hodlá společnost zpevnit novým asfaltovým povrchem a využívat jej jako přístupovou komunikaci ke svým nemovitostem a jako parkovací místa a po dohodě se sousedy vybudovat na jejich pozemcích další parkovací místa. Nabízený pozemek p. č. 3758/16 v k. ú. Břeclav je vodní koryto nacházející se u ulice třída 1. máje v Břeclavi za prodejnou PENNY, tzv. pivovarský járek.

Žadatel ve své žádosti uvádí, že souhlasí se zřízením věcného břemene chůze a jízdy na pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav ve prospěch vlastníků sousedních pozemků, a to M. Opavského a Státní veterinární správy. Dále uvádí, že v případě, že cena stanovená znaleckým posudkem bude za jimi nabízený pozemek vyšší než za pozemek požadovaný, nebudou po městu požadovat doplacení rozdílné ceny. V opačném případě jsou připraveni rozdíl ceny doplatit.

V souvislosti s výše uvedeným odbor majetkový uvádí, že zastupitelstvo města dne 24. 4. 2017 schválilo záměr prodeje pozemků pod výše uvedenými garážemi, a to p. č. st. 3852/11 o výměře 16 m², p. č. st. 3852/10 o výměře 16 m², p. č. st. 3852/9 o výměře 16 m², p. č. st. 3852/8 o výměře 16 m², p. č. st. 3852/7 o výměře 16 m², p. č. st. 3852/6 o výměře 16 m² a p. č. st. 3852/5 o výměře 16 m², vše v k. ú. Břeclav, České republiky - Státní veterinární správa, se sídlem Praha 2-Vinohrady, Slezská 100/7. Žádost o sdělení ve věci odprodeje těchto pozemků byla Státní veterinární správě zaslána dne 28. 4. 2017.

Krajská veterinární správa pro Jihomoravský kraj dopisem ze dne 12. 5. 2017 sdělila, že předběžně souhlasí s odkoupením pozemků pod garážemi, za kupní cenu ve výši 500 Kč/m². Závazné stanovisko lze, dle jejich sdělení, vydat až po odsouhlasení záměru investiční komisí Ústřední veterinární správy a Ministerstva zemědělství ČR.

V dopise dále uvádějí, že důležitým předpokladem pro případný odkup pozemků je zachování přístupu ke garážím přes pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav.

Odbor majetkový dále uvádí, že eviduje následující žádosti vztahující se k pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav:

- žádost I. Vašíčkové a R. Vašíčka, ze dne 31. 10. 2016, o zřízení věcného břemene za účelem zajištění přístupu k zadní části pozemku p. č. st. 1740 v k. ú. Břeclav, jehož součástí je stavba - objekt k bydlení s č. p. 1413 na ulici Národních hrdinů 6. Tyto nemovité věci mají v podílovém vlastnictví.
- žádost M. Opavského, ze dne 5. 10. 2015, o prodej pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav, jako pozemku souvisejícího s objektem, ve kterém je provozována autodílna (včetně pozemku p. č. st. 3852/2 v k. ú. Břeclav) a s pozemky p. č. st. 3852/3

a p. č. st. 3852/4, jejichž součástí jsou stavby garáží, vše v k. ú. Břeclav, to vše ve vlastnictví žadatele.

- žádost společnosti MOVI, spol. s r. o., se sídlem Brno, Ráj 259/13, ze dne 21. 7. 2015, o zřízení věcného břemene k pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav, které by zajišťovalo přístup k pozemkům p. č. 69/1, p. č. 69/2, p. č. 69/3, p. č. st. 537/2, jehož součástí je stavba garáže, p. č. st. 537/3, jehož součástí je stavba garáže, a p. č. st. 537/1, jehož součástí je budova s č. p. 39, vše ve vlastnictví žadatele, s tím, že tato věcná práva by zavazovala a opravňovala současné i budoucí vlastníky dotčených pozemků. Důvodem zřízení tohoto věcného práva je skutečnost, že mezi pozemky p. č. st. 537/1 a p. č. 69/3, oba v k. ú. Břeclav, je zděná zídka, která dle sdělení žadatele není v jeho vlastnictví.

Žádosti M. Opavského a společnosti MOVI, spol. s r. o. byly předloženy k projednání radě města dne 2. 12. 2015, s návrhem neschválit záměr prodeje pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav a současně schválit uzavření smlouvy o zřízení věcného břemene-služebnosti stezky a cesty se společností MOVI spol. s r. o. Tento materiál byl však z projednávání stažen.

Stanovisko odboru rozvoje a správy:

Dle platného územního plánu SÚ Břeclav se pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav nachází v ploše vedené jako S – plochy smíšené obytné. Nachází se v ulici U Stadionu a tvoří uzavřený dvorní trakt (od chodníku pro pěší oddělen bránou) za polyfunkčními domy ul. Národních hrdinů, U Stadionu a nám. T. G. Masaryka. Je jedinou přístupovou cestou k zadním traktům budov na pozemcích p. č. st. 5345 a p. č. st. 1742/1 (vlastník Státní veterinární správa), p. č. st. 1741 (vlastník Slovan Develop s. r. o.) a dále přes pozemky ve vlastnictví společnosti Movi, spol. s r. o. k budovám na pozemku p. č. st. 1740 (manželé Vašíčkovi), p. č. st. 534/1 (manželé Hellingerovi) a p. č. st. 534/2 (manželé Josífkovi).

Pozemek p. č. 3758/16 v k. ú. Břeclav se dle platného územního plánu SÚ Břeclav nachází v ploše vedené jako H – plochy vodní a vodohospodářské. Jedná se o kanál, tzv. pivovarský járek. Odbor rozvoje a správy nemá v lokalitě momentálně žádný záměr. Úmysl v lokalitě má v budoucnu vedení města, a to revitalizaci tohoto járku. Pozemek p. č. 3758/16 v k. ú. Břeclav je až na výjimky obklopen pozemky soukromých vlastníků a tím je případný záměr komplikován.

Pokud se rozhodnou orgány města směnu uskutečnit, požaduje odbor rozvoje a správy zřízení věcného břemene pro Státní veterinární správu a M. Opavského a zajištění přístupu pro ostatní výše uvedené právnické a fyzické osoby, které k přístupu do svých zadních traktů využívají mimo jiné pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav. Dále odbor rozvoje a správy požaduje, aby součástí případné směnné smlouvy byla smluvní pokuta v odpovídající výši (pro případ, že by nedošlo ke zřízení věcných břemen a nebyl by umožněn přístup).

Podle údajů z katastru nemovitostí nevážnou na pozemcích, mimo věcného břemene vedení inženýrských sítí a práva vstupu na pozemek p. č. 3758/16 v k. ú. Břeclav, ve prospěch společnosti K+R Projekt s.r.o., se sídlem Praha 4 - Michle, Budějovická 1518/13a, žádná věcná břemena, zástavní práva ani jiná práva omezující právo vlastníka.

Odbor majetkový navrhoval schválit záměr směny pozemku p. č. 3758/16 v k. ú. Břeclav, v podílovém vlastnictví A. Nešpora a Ing. M. Stehlíka, za pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav, ve vlastnictví města Břeclav. V případě realizace směny by bylo součástí směnné smlouvy ujednání, že nabyvatel pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav je povinen umožnit přístup pro vlastníky nemovitostí na tento pozemek navazujících, a dále ujednání, že do 1 roku od provedení zápisu vkladu práv ze smlouvy vyplývajících do katastru nemovitostí je povinen zřídit věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy pro vlastníky navazujících nemovitostí, a to pro Státní veterinární správu a M. Opavského. Pro případ nesplnění tohoto závazku by byla ve smlouvě sjednána pokuta v odpovídající výši.

Dále odbor majetkový navrhoval neschválit záměr prodeje pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav (požadavek M. Opavského) a zároveň neschválit zřízení věcných břemen spočívajících v právu chůze a jízdy přes pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav, na základě

žádosti Vašíčkových a společnosti MOVI, spol. s r. o. (návrh neschválit zřízení věcného břemene byl odsouhlasen radou města dne 18. 10. 2017).

K materiálu je přiloženo:

Příloha č. 1: Katastrální mapy se situačním zákresem (2 strana)