

Důvodová zpráva

Zastupitelstvo města dne 30. 10. 2017 schválilo, na základě žádosti A. Nešpora, a Ing. M. Stehlíka, záměr směny pozemku p. č. 3758/16 v k. ú. Břeclav o výměře 902 m², v podílovém vlastnictví žadatelů, za pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav o výměře 246 m², ve vlastnictví města Břeclav.

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) a ke garážím ve vlastnictví M. Opavského. Žadatelé jsou, jako společnost Slovan Develop s.r.o., 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 v tomto dvoře 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 prodejnu 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 rozdílu v ceně. V opačném případě jsou připraveni rozdíl ceny doplatit, stejně tak veškeré náklady se směnou související.

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 republice - Státní veterinární správa, se sídlem Praha 2-Vinohrady, Slezská 100/7. Přímý prodej vlastníku garáží je předkládán k projednání Zastupitelstvu města Břeclavi dne 11. 12. 2017.

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 budoucnosti 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).

Na pozemky, které jsou předmětem směny, byl zpracován znalecký posudek. Cena obvyklá byla u pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav stanovena na částku 269 000 Kč (v dané částce je zohledněno, že k pozemku bude zřízeno věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy pro vlastníky navazujících nemovitostí, a to garáží na pozemcích p. č. st. 3852/11, p. č. st. 3852/10, p. č. st. 3852/9, p. č. st. 3852/8, p. č. st. 3852/7, p. č. st. 3852/6, p. č. st. 3852/5, p. č. st. 3852/4 a p. č. st. 3852/3, a provozovny autodílny na pozemku p. č. st. 3852/2, vše v k. ú. Břeclav), u pozemku p. č. 3758/16 v k. ú. Břeclav na částku 18 040 Kč.

V této souvislosti odbor majetkový uvádí, že po vypracování znaleckého posudku byl rozšířen požadavek na zřízení věcného břemene spočívajícího v právu chůze a jízdy pro vlastníka nemovitostí, p. č. st. 1742/1 a p. č. 5345, oba v k. ú. Břeclav (Státní veterinární správa). Vzhledem k tomu, že ve znaleckém posudku je hodnota věcného břemene k jedné nemovitosti stanovena na částku 10 000 Kč, měla by být cena pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav snížena o částku 20 000 Kč, tudíž výsledná cena směňovaného pozemku v majetku města by měla činit 249 000 Kč.

Záměr směny pozemků je od 9. 11. 2017 zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Břeclav s tím, že občané mohli své návrhy a připomínky podávat do 27. 11. 2017. K tomuto datu byly na město Břeclav doručeny dvě připomínky, a to od M. Opavského, a od Bc. M. Šaleho, jednatele společnosti RESPECT BRNO, s. r. o., se sídlem Brno, Příkop 27/2a.

M. Opavský ve své připomínce uvádí, že je majitelem autodílny a dvou garáží, které stojí na pozemcích, které hodlá město Břeclav směnit, a z toho důvodu vyslovuje nesouhlas s touto směnou. Uvádí, že město by mělo pozemek prodat (směnit) majitelům nemovitostí na pozemku stojících, nikoliv třetí osobě. Dále uvádí, že v minulosti podal na město Břeclav žádost o odprodej pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav.

K této námitce odbor majetkový uvádí, že pozemky pod stavbami žadatele jsou v jeho vlastnictví a že jeho žádost o prodej pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav byla předložena k projednání zastupitelstvu města dne 30. 10. 2017, kdy zastupitelstvo města záměr prodeje neschválilo. Na témže zasedání zastupitelstva města byl schválen záměr směny tohoto pozemku (viz informace výše), s tím, že v rámci realizace této směny by měla být ve směnné smlouvě sjednána podmínka, že nabyvatel pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav je povinen, do 1 roku od právních účinků vkladu práv z této smlouvy vyplývajících do katastru nemovitostí, zřídit věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy, mj. pro vlastníka garáží na pozemcích p. č. st. 3852/4 a p. č. st. 3852/3 a objektu občanské vybavenosti bez č.p./č.e. na pozemku p. č. st. 3852/2 (vlastník M. Opavský).

Ve druhé námitce, doručené od Bc. M. Šaleho, je uvedeno následující:

- záměr směny je zveřejněn bez uvedení, kdo je vlastníkem pozemku, který má město Břeclav získat v rámci směny do svého majetku; Bc. Šale požaduje vysvětlit, proč je záměr vyvěšen anonymně.

K tomuto odbor majetkový uvádí, že ve zveřejněném záměru je mj. uvedeno, že „Zastupitelstvo města Břeclavi na svém 22. zasedání dne 30. 10. 2017 schválilo, a na základě toho zveřejňuje ZÁMĚR SMĚNY pozemku p. č. 3758/16 v k. ú. Břeclav o výměře 902 m², v podílovém vlastnictví fyzických osob, za pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav o výměře 246 m², ve vlastnictví města Břeclav.“

Zákon o obcích nevymezuje taxativním způsobem náležitosti záměru, pouze uvádí, že nemovitosti musejí být označeny podle zvláštního zákona, kterým je katastrální zákon. Dále lze ze znění § 39 odst. 1 zákona o obcích dovodit, že záměr musí kromě identifikace nemovitosti jednoznačně specifikovat zamýšlenou majetkovou dispozici (např. prodej, pronájem apod.). Zákonnou podmínkou už není, aby zveřejněný dokument výslovně uváděl označení „záměr“, je dostačující, pokud z dokumentu vyplývá, že jde o informaci o úmyslu obce disponovat svou nemovitostí. Je tedy zřejmé, že město v rámci zveřejnění předmětného záměru uvedlo náležitosti v souladu se zákonem o obcích.

- na základě záměru by město mělo získat do majetku pozemek p. č. 3758/16 v k. ú. Břeclav; Bc. Šale požaduje vysvětlit, za jakým účelem hodlá město tento pozemek do majetku získat, domnívá se, že by tento měl být převeden správci vodních toků a že by měl být před případným převodem uveden do řádného stavu, aby mohl plnit funkci vodního toku.
- ve zveřejněném záměru není uvedena cena směřovaných nemovitostí. Bc. Šale uvádí, že vodní tok může být ohodnocen jako podmáčená půda, kde cena je cca do výše 10 Kč/m², přičemž nádvoří by se mohlo ohodnotit za cca 500 Kč/m², tudíž hodnota směny není úměrná.

K tomuto odbor majetkový uvádí, že součástí zveřejněného dokumentu je, že „*Podrobnější informace o směně lze získat na tel. čísle 519 311 227 (Kamila Mokrá)*“, přičemž žádný dotaz na hodnotu směřovaných nemovitostí nebyl ze strany Bc. Šaleho vznesen. Pro informaci odbor majetkový dále uvádí, že dle vyhotovených znaleckých posudků byla cena 1 m² u pozemku v majetku města stanovena na částku cca 939 Kč a u pozemku ve vlastnictví Antonína Nešpora a Ing. Stehlíka na částku 20 Kč.

- společnost, jejímž je jednatelem, má v objektu, který je ve vlastnictví Státní veterinární správy, pronajaty kanceláře, ke kterým má na pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav přidělena dvě parkovací místa. Pokud by město od směny neodstoupilo, žádá o zřízení věcného břemene spočívajícího v umožnění vjezdu do garáží a parkování ve dvoře naproti těmto garážím. Dále v této souvislosti požaduje, aby bylo se společností RESPECT BRNO s. r. o. jednáno jako s účastníky případného jednání o směně, neboť se tato společnost cítí na svých právech dotčena. K tomuto odbor majetkový uvádí, že vlastníkem zmiňovaného objektu a garáží v předmětném dvoře je Státní veterinární správa, nikoliv společnost RESPECT BRNO s. r. o., přičemž stejně jako ve výše uvedeném případě (M. Opavský) by měl mít vlastník objektů (Státní veterinární správa) od případného nabyvatele pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav zajištěn přístup ke svým nemovitostem zřízením věcného břemene spočívajícího v právu chůze a jízdy.
- žádá o vysvětlení, z jakého důvodu nebyl pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav v minulosti bezúplatně převeden na stát. K tomuto odbor majetkový uvádí, že nebyla vůle ze strany státu převod pozemku řešit.

Odbor majetkový uvádí, že oběma předkladatelům námitek bude písemně na jejich podnět odpovězeno, přičemž budou informováni, že směna bude projednávána na zasedání zastupitelstva města dne 11. 12. 2017.

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 zástavní práva ani jiná práva omezující právo vlastníka.

Odbor majetkový navrhuje schválit uzavření směnné smlouvy na směnu 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, s finančním dorovnáním ve výši 230 960 Kč, s tím, že součástí směnné smlouvy bude ujednání, že nabyvatelé pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav jsou povinni umožnit přístup pěší chůzí a pěším průchodem pro vlastníky nemovitých věcí na tento pozemek navazujících, a to na pozemky p. č. st. 1741, jehož součástí je stavba s č. p. 1409, a p. č. 69/1, vše v k. ú. Břeclav. Pro případ nedodržení této podmínky bude dohodnuta smluvní pokuta ve výši 10 000 Kč (odpovídá hodnotě věcného břemene při zajištění přístupu vlastníka k jeho nemovitým věcem), s tím, že tato může být udělena i opakovaně.

Dále bude součástí směnné smlouvy ujednání, že nabyvatelé pozemku p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav jsou povinni, do 1 roku od právních účinků vkladu práv z této smlouvy vyplývajících do katastru nemovitostí, zřídit věcné břemeno spočívající v právu chůze a jízdy pro vlastníky nemovitostí navazujících na pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav, a to pozemků p. č. 5345 a p. č. st. 1742/1, jehož součástí je stavba s č. p. 1336, garáží na pozemcích p. č. st. 3852/11, p. č. st. 3852/10, p. č. st. 3852/9, p. č. st. 3852/8, p. č. st. 3852/7, p. č. st. 3852/6, p. č. st. 3852/5, p. č. st. 3852/4 a p. č. st. 3852/3, a objektu občanské vybavenosti bez č.p./č.e. na pozemku p. č. st. 3852/2, vše v k. ú. Břeclav. Pro případ nedodržení této podmínky bude dohodnuta smluvní pokuta ve výši 120 000 Kč (částka odpovídá hodnotě věcných břemen).

Dalším ujednáním smlouvy bude povinnost, do doby zřízení předmětného věcného břemene, umožnit dotčeným vlastníkům nemovitostí průchod a průjezd přes pozemek p. č. st. 3852/1 v k. ú. Břeclav, s tím, že pro případ porušení této povinnosti bude dohodnuta smluvní pokuta ve výši 10 000 Kč (odpovídá hodnotě věcného břemene při zajištění přístupu vlastníka k jeho nemovitým věcem), která může být udělena i opakovaně.

K materiálu je přiloženo:

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

Příloha č. 2: Směnná smlouva (3 strany)