

Důvodová zpráva

Na základě žádosti společnosti Readymat s. r. o., se sídlem Hodonín, Svatopluka Čecha 3844/22, Zastupitelstvo města Břeclavi dne 19. 2. 2018 schválilo záměr budoucí směny částí pozemků p. č. 2591/1 o výměře 154 m², p. č. 2591/3 o výměře 899 m², p. č. 2591/10 o výměře 388 m², p. č. 2591/11 o výměře 122 m², p. č. 2591/12 o výměře 145 m² a částí pozemku p. č. 2584/159 o celkové výměře 15 m² (v geometrickém plánu č. 6554-10/2017 označeny jako pozemky p. č. 2591/1 o výměře 1 708 m², p. č. 2584/292 o výměře 1 m² a p. č. 2584/277 o výměře 14 m²), vše v k. ú. Břeclav, včetně vybudované infrastruktury (komunikace, kanalizace, vodovod, veřejné osvětlení a chodníky), ve vlastnictví společnosti Readymat s. r. o., za částí pozemku p. č. 2584/53 o výměře 1 486 m² v k. ú. Břeclav (v geometrickém plánu označeny jako pozemky p. č. 2584/265 o výměře 299 m², p. č. 2584/266 o výměře 16 m², p. č. 2584/268 o výměře 10 m², p. č. 2584/269 o výměře 22 m², p. č. 2584/270 o výměře 49 m², p. č. 2584/271 o výměře 72 m², p. č. 2584/272 o výměře 92 m², p. č. 2584/273 o výměře 114 m², p. č. 2584/274 o výměře 138 m², p. č. 2584/275 o výměře 242 m², p. č. 2584/278 o výměře 1 m² a p. č. 2584/280 o výměře 431 m², ve vlastnictví města Břeclav, bez finančního dorovnání.

Pozemky se nachází v lokalitě ulic Seniorů, U Zbrodku a Pastevní ve Staré Břeclavi, na kterou je vydaný platný Regulační plán Břeclav – Pěšina, jenž stanovuje podmínky pro realizaci technické a dopravní infrastruktury, včetně umístění rodinných domů. Výstavba domů je plánována do dvou etap. První etapa má být realizována na pozemku ve vlastnictví města Břeclav (p. č. 2584/53 v k. ú. Břeclav) a na pozemcích jiných vlastníků (p. č. 2591/3, p. č. 2591/11, p. č. 2591/12, p. č. 2591/1, p. č. 2591/10 a p. č. 2584/159, vše v k. ú. Břeclav). V regulačním plánu jsou na těchto pozemcích navrženy plochy pro rodinné domy, komunikace zajišťující přístup do dvorních částí pozemků rodinných domů z ul. Na Pěšině, ale i do navrhovaných rodinných domů. Dále je zde navržena plocha pro trafostanici, plocha pro umístění šesti řadových garáží a plocha pro komunikaci spojující ul. Seniorů a ul. U Zbrodku a Pastevní.

Stanovisko odboru rozvoje a správy:

Záměr výstavby, za jejímž účelem má dojít ke směně pozemků, musí být v souladu s platným Územním plánem města Břeclav a s platným Regulačním plánem lokality Pěšina.

Vzhledem k tomu, že záměr vyvolává požadavky na výstavbu nové technické a dopravní infrastruktury, je nutné uzavřít s příslušnými (budoucími) vlastníky a provozovateli veřejné dopravní a technické infrastruktury smlouvu o provozování (dle § 88 zákona č. 225/2017 Sb.) Město Břeclav na svém území vlastní a provozuje dopravní infrastrukturu – komunikace a chodníky a z technické infrastruktury veřejné osvětlení. Požadujeme, aby s městem (odborně rozvoje a správy) byla konzultována projektová příprava dopravní infrastruktury a veřejného osvětlení, tedy toho, co bude město přebírat do vlastnictví a dále spravovat. Dále požadujeme dořešit pozemky veřejných ploch, zeleň a případný mobiliář. Zda i v těchto případech bude budoucím vlastníkem město. Pozemky, které budou městu předávány (v rámci směny), budou předány i se stavbami na nich (například s mobiliářem).

Vodovody a kanalizace na území města Břeclav ve většině případů vlastní a provozuje společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s. Předpokládáme, že i tato nově budovaná technická infrastruktura přejde do vlastnictví a správy výše uvedené společnosti. Je tedy

potřeba s ní uzavřít smlouvu o provozování. Pokud si společnost Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s. stanoví požadavky, že technikou infrastrukturu převezme jen prostřednictvím města, bude potřeba dohodnout smlouvu mezi městem Břeclav, investorem a společností Vodovody a kanalizace Břeclav, a.s.

Z výše uvedeného je zřejmé, že odbor rozvoje a správy směnu pozemků v lokalitě Pěšina v k. ú. Břeclav doporučuje.

Dle znaleckého posudku, který předložila společnost Readymat s. r. o. k žádosti, je cena pozemků ve vlastnictví města, požadovaných ke směně, stanovena na částku ve výši 1 292 820 Kč (870 Kč/m²). Věcná hodnota jednotlivých staveb, které plánuje společnost vybudovat, je dle předloženého znaleckého posudku předběžně stanovena na částku 2 053 393,40 Kč za komunikace, na částku 845 248 Kč za kanalizace, na částku 815 138,60 Kč za vodovod, na částku 207 878 Kč za veřejné osvětlení a na částku 425 496,90 Kč za chodníky (celkem 4 347 154,50 Kč). Ve znaleckém posudku je stanovena i hodnota kabelového vedení NN, ve výši 160 412,50 Kč. Toto vedení by mělo být vlastnictvím společnosti E.ON Distribuce, a. s. Pozemky ve vlastnictví společnosti nejsou předmětem ocenění, v rámci uzavření směny by měly být převedeny bezplatně.

Záměr budoucí směny předmětných pozemků je od 26. 2. 2018 zveřejněn na úřední desce Městského úřadu Břeclav.

Dle údajů z katastru nemovitostí nevážnou na pozemku města Břeclav věcná břemena, zástavní práva, ani jiná práva omezující právo vlastníka. Na pozemcích společnosti Readymat s. r. o., nevážnou, mimo zástavních práv smluvních pro Československou obchodní banku a. s., a věcných břemen zřizování a provozování vedení pro společnost E.ON Distribuce, a. s., žádná jiná věcná břemena, jiná zástavní práva, ani jiná práva omezující právo vlastníka.

Odbor majetkový navrhol schválit uzavření smlouvy o budoucí smlouvě směnné na budoucí směnu předmětných částí pozemků v majetku města Břeclav, o celkové výměře 1 486 m², za pozemky v majetku společnosti Readymat s. r. o., o celkové výměře 1 723 m², včetně dohodnuté infrastruktury, bez finančního dorovnání.

Součástí smlouvy by mělo být ujednání, že směna by se uskutečnila za podmínek stanovených odborem rozvoje a správy, po kolaudaci všech staveb dopravní a technické infrastruktury (komunikace, kanalizace, vodovodu, veřejného osvětlení a chodníků), geodetickém zaměření skutečného provedení staveb komunikace a chodníků, které mají být převedeny městu spolu s pozemky, po odsouhlasení stavu staveb kompetentním odborem k jejich převzetí do majetku města, po uzavření smlouvy o provozování na vodovod a kanalizaci se společností Vodovody a kanalizace Břeclav, a. s., a po výmazu zástavy váznuocí na pozemcích nyní ve vlastnictví společnosti. Hodnota staveb bude stanovena až po jejich vybudování.

Pro informaci odbor majetkový uvádí, že do katastru nemovitostí byl zapsán geometrický plán č. 6554-10/2017, ze dne 3. 10. 2017, v seznamu jsou tedy již nově vedeny pozemky vzniklé dle tohoto geometrického plánu.

K materiálu je přiloženo:

Příloha č. 1: Ortofotomapa (1 strana)

Příloha č. 2: Smlouva o budoucí smlouvě směnné, stanoviska odboru rozvoje a správy, ze dne 22. 1. 2018, čj. MUBR 5514/2018 ORS (7 stran)