

# Zastupitelstvo města Břeclavi

22. zasedání konané dne 18. 9. 2013

---

Materiál k bodu č. 7.3 programu:

## ***Záměr prodeje pozemků na výstavbu rodinných domů – lokalita za ulicí Březinova v Břeclavi***

(důvodová zpráva je uvnitř materiálu)

### **Projednáno:**

Rada města Břeclavi projednala materiál na své 71. schůzi dne 4. 9. 2013 a usnesením č. R/71/13/18 doporučila Zastupitelstvu města Břeclavi přijmout následující usnesení:

### **Návrh na usnesení:**

Zastupitelstvo města Břeclavi v souladu s ustanovením § 85 písm. a) zák. č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,

**a) r e v o k u j e** usnesení ze dne 2. 10. 2006, kterým schválilo záměr prodeje pozemků p. č. 4142/25 o výměře 1228 m<sup>2</sup>, p. č. 4142/46 o výměře 614 m<sup>2</sup> a p. č. 4142/47 o výměře 614 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Břeclav, s tím, že tyto pozemky budou geometrickým plánem rozděleny na tři pozemky o přibližně stejné výměře a na část, která zůstane ve vlastnictví města a bude sloužit pro vybudování nové komunikace.

**b) r e v o k u j e** usnesení ze dne 19. 11. 2008, kterým schválilo prodej pozemku p. č. 4142/25 o výměře 793 m<sup>2</sup>, odděleného geometrickým plánem č. 4586-110/2008 z pozemku p. č. 4142/25 v k.ú. Břeclav, manželům Jiljímu a Mgr. Markétě Baroušovým, bytem Brno, Luční 2556/26, a to za cenu 200 Kč/m<sup>2</sup>.

**c) r e v o k u j e** usnesení ze dne 19. 11. 2008, kterým schválilo prodej pozemku p. č. 4142/46 o výměře 793 m<sup>2</sup>, odděleného geometrickým plánem č. 4586-110/2008 z pozemků p. č. 4142/25 a p. č. 4142/46 v k. ú. Břeclav, manželům MUDr. Marii a MVDr. Jiřímu Zimovým, bytem Břeclav-Charvátská Nová Ves, Palackého 572/37, a to za cenu 200 Kč/m<sup>2</sup>.

**d) r e v o k u j e** usnesení ze dne 19. 11. 2008, kterým schválilo prodej pozemku p. č. 4142/47 o výměře 793 m<sup>2</sup>, odděleného geometrickým plánem č. 4586-110/2008 z pozemků p. č. 4142/46 a p. č. 4142/47 v k. ú. Břeclav, manželům Dagmar a Petru Štrossovým, bytem Břeclav, Široký Dvůr 1938/4, a to za cenu 200 Kč/m<sup>2</sup>.

**e) s c h v a l u j e** záměr prodeje částí pozemků p. č. 4142/25 o výměře cca 1273 m<sup>2</sup>, p. č. 4142/46 o výměře cca 642 m<sup>2</sup> a p. č. 4142/47 o výměře cca 625 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Břeclav.

<i>Zpracoval:</i>	<i>Právní garance:</i>	<i>Předkládá:</i>
<b>Ing. Čestmír Blažek</b> vedoucí odboru majetkového	<b>JUDr. Marie Hořtická</b> odbor majetkový	<b>Rada města Břeclavi</b>
		<b>Ing. Luboš Krátký v. r.</b> místostarosta města
<i>Dotčené odbory:</i>	<i>Další dotčené odbory:</i>	<i>Osoba odpovědná za zpracovaný materiál:</i>

---

Stanovisko zastupitelstva města k návrhu usnesení:

**schváleno - schváleno s připomínkami - zamítnuto - staženo**

razítko a podpis tajemníka MěÚ

## Důvodová zpráva

Město Břeclav je na základě smluv o bezúplatném převodu pozemků, uzavřených s Pozemkovým fondem ČR, vlastníkem pozemků p. č. 4142/25 o výměře 1273 m<sup>2</sup>, p. č. 4142/46 o výměře 642 m<sup>2</sup> a p. č. 4142/47 o výměře 625 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Břeclav. Pozemky se nachází za ul. Březinova v Břeclavi a dle platného územního plánu jsou určeny pro bydlení v rodinných domech.

Záměr města odprodat výše uvedené pozemky byl řešen již v minulosti - byl schválen záměr prodeje těchto pozemků s tím, že tyto budou geometrickým plánem rozděleny na tři pozemky o přibližně stejné výměře a na část, která zůstane ve vlastnictví města a bude sloužit k případnému vybudování nové komunikace. Geometrickým plánem č. 4586-100/2008 byly tedy pozemky rozděleny na tři stejně velké pozemky p. č. 4142/25, p. č. 4142/46 a p. č. 4142/47, každý o výměře 793 m<sup>2</sup>, a na pozemek p. č. 4142/56 o velikosti 161 m<sup>2</sup>. Přímý prodej však nebylo možné zrealizovat (viz podrobné informace k důvodové zprávě).

V současné době lze pozemky znovu nabídnout k odprodeji. Z důvodu změny výměry původních pozemků, evidované v katastru nemovitostí, a z důvodu existence podmínky umožnění přístupu vlastníku studny umístěné na jednom z pozemků (viz podrobné informace k důvodové zprávě), je však nutné znovu schválit záměr prodeje pozemků.

Možnost odprodeje pozemků byla předložena k posouzení i komisi majetkové, která na zasedání dne 3. 10. 2012 doporučila, aby se v případě tohoto prodeje vycházelo z usnesení zastupitelstva města ze dne 2. 10. 2006, kdy byl schválen záměr prodeje těchto pozemků, s tím, že tyto budou geometrickým plánem rozděleny na tři pozemky o přibližně stejné výměře a na část, která zůstane ve vlastnictví města a bude sloužit k vybudování nové komunikace.

Odbor majetkový pro informaci uvádí, že na nově oddělené pozemky, které by byly nabízeny k prodeji (výměra 2379 m<sup>2</sup>), byl zpracován znalecký posudek, dle kterého jejich cena obvyklá činí 1 200 000 Kč (= 504,41 Kč/m<sup>2</sup>).

Návrh na schválení záměru prodeje byl předložen radě města dne 21. 8. 2013. Ta materiál stáhla z projednávání a doporučila odboru majetkovému hledat další způsoby prodeje, vzhledem k již dříve schválenému záměru prodeje a schválenému přímému prodeji konkrétním zájemcům.

Po konzultaci s právním oddělením byl navrhovaný způsob prodeje, předložený radě města dne 21. 8. 2013, shledán jako jediný správný.

Na základě výše uvedeného odbor majetkový navrhoval schválit záměr prodeje pozemků p. č. 4142/25 o výměře 1273 m<sup>2</sup>, p. č. 4142/46 o výměře 642 m<sup>2</sup> a p. č. 4142/47 o výměře 625 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Břeclav, s tím, že tyto budou geometrickým plánem rozděleny na tři pozemky vhodné ke stavbě rodinných domů a na část, která zůstane ve vlastnictví města a bude sloužit k vybudování nové komunikace.

Současně by byla geometrickým plánem z pozemku p. č. 4142/25 oddělena část, na které se nachází studna, a tato by byla nabídnuta ke koupi (součást záměru prodeje) vlastníku studny, který je zároveň vlastníkem nemovitostí na pozemek p. č. 4142/25 navazujících. Podmínkou oddělení (a odprodeje) části, na níž se nachází studna, by bylo zřízení věčného břemene spočívajícího v právu průchodu a průjezdu přes nemovitosti ve vlastnictví majitele studny.

Po konzultaci s odborem rozvoje a správy by současně s kupní smlouvou měla být uzavřena i územně plánovací smlouva, kterou by se měl kupující zavázat finančně se podílet - poměrnou částí - na výstavbě dopravně technické infrastruktury budoucího uličního koridoru.

### **Podrobné informace k důvodové zprávě:**

Město Břeclav mělo na svém listu vlastnictví zapsáno pozemky p. č. 4142/25 o výměře 1228 m<sup>2</sup>, p. č. 4142/46 o výměře 614 m<sup>2</sup> a p. č. 4142/47 o výměře 614 m<sup>2</sup>, vše v k. ú. Břeclav. Zastupitelstvo města dne 2. 10. 2006 schválilo záměr prodeje těchto pozemků, s tím, že tyto budou geometrickým plánem rozděleny na tři pozemky o přibližně stejné výměře a na část, která zůstane ve vlastnictví města, z důvodu možného vybudování nové komunikace.

Předmětné pozemky se nachází za ul. Březinova v Břeclavi a dle platného územního plánu jsou určeny pro bydlení v rodinných domech. Pozemky byly v souladu s usnesením zastupitelstva města geometrickým plánem rozděleny a byl zveřejněn záměr jejich prodeje.

Na základě zveřejněného záměru projeví zájem o prodej tři žadatelé – manželé Jiljí a Mgr. Markéta Baroušovi, manželé MUDr. Marie a MVDr. Jiří Zimovi a manželé Dagmar a Petr Štrossovi - kterým byl prodej nově oddělených pozemků schválen zastupitelstvem města dne 19. 11. 2008, a to za cenu 200 Kč/m<sup>2</sup>. Výše ceny byla stanovena vzhledem ke ztíženým podmínkám výstavby v této lokalitě – přilehlá účelová komunikaci, na kterou by byly případné novostavby napojeny, není v majetku města (vlastník ČR-Státní pozemkový úřad) a tudíž na ní nejsou prováděny opravy a není zařazena do harmonogramu běžné údržby, je zde omezený přístup k napojení inženýrských sítí, chybí veřejné osvětlení a není zde zajišťován pravidelný odvoz komunálního odpadu.

K uzavření kupních smluv však nedošlo, neboť dne 15. 12. 2008 město Břeclav obdrželo od Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Břeclav, vyznění o duplicitním zápisu vlastnictví. Ze sdělení vyplynulo, že příslušnému katastrálnímu úřadu byla dne 10. 12. 2008 předložena k záznamu do katastru nemovitostí listina – ohlášení vzniku správy Pozemkového fondu ČR. Tato listina má pro zápis do katastru nemovitostí stejný právní význam jako listina, na základě které byly pozemky zapsány na list vlastnictví města Břeclav, a to i přesto, že prokazují vlastnické právo různých osob ke stejným nemovitostem. Jelikož však z povahy vlastnického práva vyplývá, že výlučnými vlastníky téže věci nemohou být zároveň různé osoby, navrhol katastrální úřad obrátit se, z důvodu odstranění duplicitního vlastnictví, na soud s určovací žalobou.

Z důvodu urychlení vzniklé situace se však město rozhodlo řešit předmětnou záležitost sepsáním souhlasného prohlášení, na základě kterého bylo uznáno právo vlastnické Pozemkového fondu ČR, s tím, že následně, vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky určené územním plánem pro bydlení, bude vlastník požádán o jejich bezúplatný převod na město Břeclav.

Souhlasné prohlášení bylo uzavřeno v měsíci květnu roku 2009 a dne 18. 6. 2009 byla u vlastníka pozemků podána žádost o jejich převod.

Smlouvou uzavřenou dne 26. 2. 2010 byl na město Břeclav převeden pozemek p. č. 4142/47 a smlouvou uzavřenou dne 25. 6. 2010 pak pozemek p. č. 4142/25, oba v k. ú. Břeclav. Poslední z pozemků, p. č. 4142/46 v k. ú. Břeclav, byl na město převeden smlouvou uzavřenou dne 20. 7. 2012. Spolu s vlastnickými právy přešla na město i práva a povinnosti vyplývající z nájemních smluv, uzavřených na pronájem pozemků p. č. 4142/25 a p. č. 4142/46. V této souvislosti odbor majetkový uvádí, že oběma nájemcům byla ze strany města podána výpověď z nájmu, a to z důvodu řešení možného odprodeje těchto pozemků.

Dále odbor majetkový uvádí, že součástí jedné ze smluv, uzavřené na převod pozemku p. č. 4142/25 v k. ú. Břeclav, bylo ujednání, že *„Nabyvatel bere na vědomí a je srozuměn s tím, že na převáděném pozemku se nachází stavba studny a nabyvatel má za povinnost umožnit vlastníkově přístup ke stavbě studny.“*

K materiálu je přiloženo:

Příloha č. 1: kopie katastrální mapy s vyznačením dotčených pozemků

Příloha č. 2: GP vyhotovený na základě záměru schváleného dne 2. 10. 2006, doplněný o zakres studny, o návrh na oddělení pozemku, který by měl být odprodán vlastníku studny a o návrh na vyznačení věcného břemene