

DOŠLO DNE: 21.3.2016 SPISOVÁ ZN.: 8591/2013

Žadatel: CZECHWOOD TRADING spol. s.r.o., se sídlem U Cukrovaru 250/3,
747 05 Opava 5

Věc: Žádost o kupní cenu ve výši 200,00 Kč/m² za pozemky parc.č. st. 379 – zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. st. 1073 – zastavěná plocha a nádvoří, parc.č. st. 2694 – zastavěná plocha a nádvoří, část parc.č. 1558/11 – ostatní plocha, parc.č. 1586/2 – zahrada, parc.č. 1586/8 – zahrada, katastrální území Kateřinky u Opavy

Předmět a důvod snížení kupní ceny: Jedná se o pozemky ve vlastnictví Statutárního města Opavy parc.č. st. 379 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 223m², parc.č. st. 1073 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 23m², parc.č. st. 2694 – zastavěná plocha a nádvoří o výměře 132m², část parc.č. 1558/11 – ostatní plocha o výměře 863m², parc.č. 1586/2 – zahrada o výměře 524m², parc.č. 1586/8 – zahrada o výměře 51m², katastrální území Kateřinky u Opavy. Pozemky tvoří ucelený uzavřený areál, budovy jsou ve vlastnictví žadatele. Na pozemku parc.č. st. 379 se nachází provozní objekt č.p. 250, ve kterém se ve dvou podlažích nacházejí byty, přízemí je prázdné, nevyužívané a to z důvodu ukončení činnosti společnosti. Na pozemku parc.č. st. 2694 se nachází objekt pro obchod bez čp/če, v současné době pronajatý. Pozemek parc.č. st. 1073 je zastavěn stavbou garáže, která je z důvodu špatného technického stavu nevyužívaná. Pozemek parc.č. 1586/2 je v části zastavěn stavbou přístřešku pro garážování, stavbou skladu pro zahradní nářadí a točtým schodištěm pro vstup do bytu, zbývající část pozemku je užívána jako zahrada u domu. Část pozemku parc.č. 1588/11 je využívána jako zahrada u domu. Pozemek parc.č. 1586/8 je užíván jako zahrada u domu, nachází se na něm zpevněná plocha.

Společnost CZECHWOOD TRADING spol. s.r.o. měla na předmětné pozemky řádně uzavřeny se SMO nájemní smlouvy, které ale po zvýšení nájemného v roce 2011 přestala platit a postupně vypověděla. V současné době vede SMO se společností soudní spor o placení bezesmluvního užívání. Společnost CZECHWOOD TRADING spol. s.r.o., má zájem předmětné pozemky koupit ale za nižší cenu než je cena obvyklá, stanovená ve dvou nezávislých znaleckých posudcích. Ve znaleckém posudku z roku 2013 je cena 843,- Kč/m², v posudku z roku 2015 je cena 761,- Kč/m².

Společnost CZECHWOOD TRADING spol. s.r.o. požaduje kupní cenu ve výši 200,- Kč/m². Výše kupní ceny zdůvodňuje v dopise ze dne 21.3.2016.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Stanovisko MK:

RMO:

ZMO:



MMOPP00EW55G

Statutární město Opava
Odbor majetku města Magistrátu Opava
Ing. Martin Víteček
1. náměstek primátora
Horní náměstí 382/69
746 26 Opava

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY	Spisová značka
podatelství	9-
Dobro: 21. 03. 2016	Stav:
Č.j.:	St. číslo:
Přílohy: / Počet listů	

V Opavě, dne 14.03.2016

Věc: Žádost o odprodej pozemků z vlastnictví Statutárního města Opava firmě CZECHWOOD TRADING spol. s r.o.

Vážený pane náměstku,

firma CZECHWOOD TRADING, spol. s r.o., se sídlem U Cukrovaru 250/3, Kateřinky, 747 05 Opava, IČ 14616106, zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 561, se už několik let snaží s kompetentními pracovníky Oddělení správy a evidence pozemků, odboru majetku Statutárního města Opava dořešit majetkové vztahy k níže uvedeným pozemkům a to v souvislosti se skutečností, že firma CZECHWOOD TRADING, spol. s r.o. je vlastníkem budov na některých z těchto pozemků situovaných.

Tato situace je pro budoucí období neúnosná jak z pohledu zájmů vlastníků jednotlivých nemovitostí, tak s přihlédnutím k nové právní úpravě vzniklé po nabytí účinnosti nového občanského zákoníku.

Počátek tohoto stavu spadá do období roku 1994, kdy tehdy aktivně se rozvíjející firma CZECHWOOD TRADING, spol. s r.o. odkoupila od Města Opava na základě Kupní smlouvy ze dne 24.11.1994 v prakticky dezolátním stavu obytný dům č.p. 250 postavený na pozemku parc.č. 379 zastavěná plocha. Tento dům byl následně rekonstruován a dále byla na přilehlém pozemku parc.č. 2694 zastavěná plocha a nádvoří vybudována tehdy provozní budova pro řešení souvisejících činností.

Převod výše uvedeného obytného domu byl realizován bez pozemku parc.č. 379 zastavěná plocha, na kterém dům stojí. Tato záležitost nebyla v kupní smlouvě řešena a to zpočátku ani nájemním vztahem. Později byl nájem ze strany Města Opava jednostranně stanoven na částku 4,- Kč/m², bez dalšího výhledu na řešení vzniklé situace do budoucna. Nájemné bylo poté zvyšováno v řádech mnoha set procent, tedy bez nějakého přihlížení, například bez přihlížení k výši inflace jednotlivých let apod. Naše reakce byla pochopitelně negativní zvláště, když ještě byl požadován nájem za přilehlé pozemky parcelních čísel St. 1073 (na kterém je postavena neschůdněkrát vyloupená garáž a tedy de-facto neschopná jakéhokoliv užívání), 1586/2 zahrada, 1588/11 zahrada, 1586/8 zahrada a 1586/5 ostatní plocha, které jsme de-facto neužívali, ale starali se o ně a udržovali je, neboť přiléhaly, jak výše uvádím, k námi užívaným nemovitostem.

Nakonec jsme přistoupili k výpovědi z nájmu těch pozemků, které nepotřebujeme a neužíváme, přičemž máme s nimi spojené jen další výdaje související s jejich úklidem, údržbou a de-facto i ochranou.

Vedení Oddělení správy a evidence pozemků odboru majetku Statutárního města Opava samozřejmě postupovalo a postupuje dále v rámci plnění svých povinností a požaduje po nás úhradu bezdůvodného obohacení za užívání všech výše uvedených pozemků. V zájmu smírného řešení dané problematiky jsme část této úhrady za toto bezdůvodné obohacení, konkrétně potom za léta 2012 – 2013, zaplatili, avšak tímto jsme daný problém nedořešili. V současné době jsme postaveni před požadavek na úhradu bezdůvodného obohacení ve vztahu k předmětným pozemkům za období od června 2014 dosud.

Naši snahou je tyto pozemky odkoupit, ovšem navrhovaná kupní cena, která vychází z platných zásad „Určení kupní ceny pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opavy pro případ jejich prodeje“, je pro nás nepřijatelná. Je tomu tak z následujících důvodů:

- na počátku, tedy při koupi obytného domu č.p. 250 v roce 1994, jsme byli informováni, že předmětné pozemky budeme nadále užívat bezúplatně;
- pozemky jsme po celou dobu na vlastní náklady udržovali a ochraňovali, byť například garáž na pozemku parc.č. St. 1073 byla opakovaně vykradena a de-facto demolovaná, prakticky pro své účely nevyužitelná a to vše z důvodu nezvládnutí tzv. společensky nepřizpůsobených občanů;
- všechny pozemky se nacházejí v tzv. záplavové oblasti (kde při poslední velké povodni byly zaplaveny do výše více jak 2m a kdy po odeznění povodně do současného stavu byly opět dány na naše vlastní náklady, bez zohlednění dříve v nájemném nebo později v požadované úhradě za neoprávněné užívání);
- pozemky pod budovami jsou ze strany Statutárního města Opava prakticky neprodejně, neboť jsou zastaveny budovami ve vlastnictví firmy CZECHWOOD TRADING, spol. s r.o., přičemž jak jsme byli informováni, vlastník pozemků nemá zájem si dané budovy za tržní cenu odkoupit;
- veškeré pozemky se nacházejí jednoznačně v problémové lokalitě i z pohledu zde dislokovaných nepřizpůsobivých občanů, kdy musí být vynakládány mnohem vyšší prostředky na ochranu majetku, než v jiných částech města a přesto dochází opakovaně k poškozování našeho majetku, přičemž vzniklé škody (poškození vozidel, vrat, dveří, střešních okapů a svodů atd.) jsou prakticky nevymahatelné;
- v České republice, ale i v samotné Opavě, byly v řadě případů podobné problémy řešeny ze strany vlastníka pozemků jejich bezplatným převodem (nebo převodem za symbolickou cenu) na vlastníky budov zde situovaných. Nebylo tomu vždy jen ve vztahu k fyzickým osobám, ale stalo se tak i ve vztahu k podnikatelským subjektům. Máme za to, že by i zde mohl platit princip určité rovnosti v podobných případech (např. ČR - ÚZSVM převedl bezúplatně v obdobném případě pozemky na manžele Bendovy v kat. území Opava – Předměstí, přičemž tyto svůj stavební objekt využívají mj. i pro podnikatelské účely), jako je naše situace.

Jsme si vědomi skutečnosti, že Statutární město Opava postupuje v daných případech podle zásad „Určení kupní ceny pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opavy pro případ jejich prodeje“, avšak na druhé straně je třeba si uvědomit, že cena obdobných pozemků nemůže být nikdy stanovena dogmaticky, bez výjimek. Nakonec i cena obdobných pozemků v Opavě měla svůj vývoj. V současné době požadovaná cena dle znaleckých posudků, resp. dle metodiky pro vypracování těchto posudků, je pro nás vysoká a tedy neakceptovatelná, vzhledem k výše uvedeným skutečnostem. Na druhé straně úplné nedořešení současných majetkoprávních vztahů, tj. trvalý převod předmětných pozemků, bude zachovávat současný status quo a podle všeho zhoršovat vzájemné vztahy.

Vážený pane náměstků,

cheeme Vás proto touto cestou požádat o projednání výjimky ze zásad „Určení kupní ceny pozemků ve vlastnictví Statutárního města Opavy pro případ jejich prodeje“ a umožnit nám odkoupení těchto pozemků za výrazně nižší cenu, než je nám dosud navrhována, tj. za cenu 200.- Kč/m² (tedy za cenu, jaká zde byla aplikovaná na konci 90. let).

Věříme, že naše žádost bude posouzena ve všech souvislostech a že nám bude vyhověno. Budete-li považovat v této věci Vy sám ještě osobní jednání, jsme samozřejmě se ho zúčastnit a eventuálně naše zde obsažené argumenty ještě dále přiblížit a osvětlit.

Děkujeme Vám za spolupráci a jsme s pozdravem



Norbert Brunner
jednatel společnosti
CZECHWOOD TRADING, spol. s r.o.





