

DOŠLO DNE: 20.2.2018 ČÍSLO JEDNACÍ: 4401/18

Žadatel: SAGEM s.r.o.

Sídlo: 28. října 168, Ostrava

Věc: Prodej pozemků parc.č. 298 a parc.č. 363/4, zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava - Město

Předmět a účel zamítnutí prodeje:

Žadatelé žádají o prodej pozemků parc.č. 298, o výměře 433 m², a parc.č. 363/4, o výměře 8 m², zastavěná plocha a nádvoří, k.ú. Opava – Město. K důvodu déle trvajícího sporu o vlastnictví budov Horní náměstí 131/48 a Horní náměstí 130/49 mezi Statutárním městem Opava a společností SAGEM byl požádán o vyjádření ÚZSVM o vyhodnocení právního vlastnictví těchto budov, který přislíbil písemnou informaci. Do této doby by byl prodej pozemků netaktickým řešením.

Situace:

Viz snímek katastrální mapy

MK: 28.5.2018 nedoporučuje prodej předmětných pozemků



MMOPP00IQNHK

**SAGEM, spol. s r.o., 28. října 1142/168, Ostrava-Mariánské Hory,
IČ: 25363603**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 15290

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spis. značka
podatelna	-11-	
Dodáno: 2.0. 02. 2018		Zprac. HOK
C.j.: 24524/2018		St.zvlh.
Přílohy: 1 / Poč. listů: 2		

Sp. Zn. 4401 / 2018 / 1771

Statutární město Opava
Odbor majetku města
Magistrátu města Opavy

Mgr. Bc. Pavel Vltavský
vedoucí odboru majetku města

Horní náměstí 69
746 26 Opava

V Ostravě dne 11. února 2018

**Věc: Žádost o odprodej pozemku parcelní číslo 298 v obci Opava, katastrální území
Opava - Město**

Statutární město Opava je v katastru nemovitostí evidováno jako vlastník pozemku parcelní číslo 298 v obci Opava, katastrální území Opava – Město.

Žádáme Vás tímto o odprodej pozemku parcelní číslo 298 v obci Opava, katastrální území Opava – Město.

S pozdravem

Ing. Lubomír Navrátil
jednatel společnosti
SAGEM, spol. s r.o.

Příloha: Výpis z katastru nemovitostí k datu 07.02.2018



MMOPP00IQN1S

**SAGEM, spol. s r.o., 28. října 1142/168, Ostrava-Mariánské Hory,
IČ: 25363603**

zapsaná v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě, oddíl C, vložka 15290

Statutární město Opava
Odbor majetku města
Magistrátu města Opavy

Mgr. Bc. Pavel Vltavský
vedoucí odboru majetku města

Horní náměstí 69
746 26 Opava

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Spr. značka
podatelna -11-		
Dat.: 2.0. 02. 2018		Zprac. HOK.
Čj.: 24522/2018		Sk.zvlh.
Přílohy: 1 / Poč. listů: 2		

Sp.zn. 4401 / 2018 / MM


V Ostravě dne 11. února 2018

Věc: Žádost o odprodej pozemku parcelní číslo 363/4 v obci Opava, katastrální území Opava - Město

Statutární město Opava je v katastru nemovitostí evidováno jako vlastník pozemku parcelní číslo 363/4 v obci Opava, katastrální území Opava – Město.

Žádáme Vás tímto o odprodej pozemku parcelní číslo 363/4 v obci Opava, katastrální území Opava – Město.

S pozdravem


Ing. Lubomír Navrátil
jednatel společnosti
SAGEM, spol. s r.o.

Příloha: Informativní výpis z katastru nemovitostí ze dne 11.02.2018



INTERNÍ SDĚLENÍ

Komu: **Od koho:** Odbor právní a organizační, oddělení právní

Kopie: **Datum:** 2008

Věc: Stanovisko k vlastnictví budovy č.p. 131, č. o.r. 48 v katastrálním území Opava - Město

Předmětem tohoto stanoviska je rozbor právního stavu ve věci vlastnictví budovy č.p. 131, č. or. 48 na parc. č. 298 v katastrálním území Opava – Město, která je nyní v katastru nemovitostí zapsána jako vlastnictví Statutárního města Opavy (dále jen „Budova 48“). Vlastnictví Budovy 48 Statutárním městem Opavou (dále jen „Město“) je zpochybňováno společností SAGEM spol. s r.o., IČ 25363603, se sídlem 28. října 1142/168, Ostrava (dále jen „Společnost SAGEM“), která je v katastru nemovitostí zapsána jako vlastník přilehlé budovy č.p. 130, č. or. 49 na pozemku parc.č. 295 v katastrálním území Opava - Město (dále jen „Budova 49“). Společnost SAGEM podáním doručeným Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště v Opavě dne 2.4. 2008 navrhla opravu údajů katastru nemovitostí, jejímž cílem měl být výmaz Budovy 48 a pozemku pod touto budovou z listu vlastnictví Města a zapsání těchto nemovitostí do katastru nemovitostí ve prospěch Společnosti SAGEM. Důvod pro provedení uvedené opravy spatřuje Společnost SAGEM v tom, že rekonstrukci provedenou na přelomu 70. a 80. let minulého století zanikly dvě původní samostatné budovy a vznikla budova jediná, jejímž vlastníkem je Společnost SAGEM. Katastrální úřad provedení opravy údajů odmítl. Společnost SAGEM s neprovedením oprav vyjádřila nesouhlas, a proto katastrální úřad zahájil správní řízení ve věci provedení navrhovaných úprav.

Ze spisu předloženého odborem majetku, z údajů katastrálního úřadu a ze znalosti stavebně technického upořádání obou dotčených budov lze konstatovat následující skutkové a právní závěry.

Budova 49 byla dle výpisu z pozemkové knihy, kn.vl. 132 od roku 1952 vlastnictvím Československého státu, přičemž správu uvedené budovy vykonávaly postupně různé organizace, až konečně v roce 1977 byla správa této budovy převedena hospodářskou smlouvou čis. 1292/77-BPO ze dne 17.5. 1977 na Stavoprojekt, státní organizaci se sídlem v Ostravě, Gottwaldova 168. Na výpisu z pozemkové knihy, kn. vl. 132 nebylo jako vlastník Město nikdy uvedeno.

Budova 48 byla dle výpisu z pozemkové knihy, kn. vl. 133 konfiskována původnímu vlastníkovi na základě dekretu prezidenta republiky č. 108/1945 Sb. a na konci roku 1949 byla rozhodnutím Osídlovacího úřadu a Fondu národní obnovy odevzdána Městu, které tak bylo v pozemkové knize zapsáno jako vlastník budovy. Přijetím nové právní po roce 1949 pak bylo vlastnictví obcí zrušeno a uvedená budova se stala vlastnictvím státu. Po roce 1950 byla správa Budovy 48 převáděna totožně jako u Budovy 49, tedy s účinností od 1.5. 1977 přešla správa Budovy 48 dle výše již zmíněné hospodářské smlouvy na Stavoprojekt, státní organizaci.

Na přelomu 70. a 80. let minulého století pak došlo k zásadní změně skutkového stavu popisovaného případu, a to v souvislosti s rekonstrukcí obou budov zahájenou na základě stavebního povolení č.j. Výst. 977/77-Hon/HI Stavebního úřadu Městského národního výboru v Opavě a ukončenou kolaudačním rozhodnutím odboru výstavby MěstNV v Opavě č.j. Výst. 2203/81-S/H ze dne 24.6. 1981, ve kterém byl jako stavebník označen Stavoprojekt Ostrava. Uvedeným kolaudačním rozhodnutím se povoluje užívání stavby rekonstruovaných budov č. or. 48 a 49 včetně výtahu a kotelny, 2 prodejen – tabák, lahůdky. Dále pak uvedená kolaudační rozhodnutí vždy hovoří o „stavbě“ nebo „zařízení“. Uvedené je zmíněno

vzhledem ke skutečnosti, že na základě získaných poznatků a znalosti stavebně technického uspořádání obou dotčených budov lze dovodit níže podrobněji odůvodněný závěr, že rekonstrukcí Budovy 48 a Budovy 49 realizovanou Stavoprojektem Ostrava, státní organizací došlo k zániku původních objektů a vzniku jedné nové budovy ve vlastnictví státu.

Dle ustálené judikatury dochází k zániku původní budovy jako předmětu vlastnického práva a zřízení nové stavby, pokud v průběhu rekonstrukce (demolice) přestane být patrné dispoziční řešení prvního nadzemního podlaží původního objektu. V případě Budovy 48 a Budovy 49 lze na zánik dispozičního upořádání prvního nadzemního podlaží obou dotčených budov usuzovat ze skutečnosti, že v současné době je vstup do obou „budov“ zajišťován jedním hlavní společným vchodem umístěným uprostřed ze strany od ulice a ve středu budov, resp. budovy je umístěno společné schodiště a výtah. Skutečnost, že během rekonstrukce Budovy 48 a Budovy 49 došlo k úplné demolici Budovy 48 (včetně vybourání sklepních prostor) a že z Budovy 49 zůstala zejména čelní zeď do výše třetího patra zmiňuje ve svém nesouhlasu s neprovedením oprav údajů katastru nemovitostí ze dne 20.5. 2008 i Společnost SAGEM a odkazuje na znalecký posudek vyhotovený soudní znalkyní Ing. Zdeňkou Ratmajerovou. Byť byl znalecký posudek vypracován na žádost Společnosti SAGEM, není důvod v něm uvedená zjištění zpochybňovat, neboť korespondují s výše uvedenými závěry a celkovým stavebně dispozičním řešením budovy, která je ve všech svých podlažích postavena jako ucelený a propojený komplex kancelářských a obslužných prostor s jedním rozvodem vody, energií a odpadního potrubí. **Na základě výše uvedeného proto nezbyvá než zopakovat, že rekonstrukcí Budovy 48 a Budovy 49 vznikla jediná nová budova, jejíž vlastníkem byl a je, jak bude zdůvodněno níže, stát (dále jen „Nová budova“).**

Co se týče následujících majetkových dispozic s dotčenými budovami, resp. Novou budovou, je nutné upozornit na prvotní pochybení, které je příčinou současných sporných vlastnických vztahů. Tímto pochybením byla skutečnost, že vlastníkem Nové budovy (stát) prostřednictvím organizace Novou budovu spravující (Stavoprojekt, státní podnik Ostrava) neučinil potřebné právní kroky, aby dal do souladu údaje evidence nemovitostí se skutečným faktickým stavem. V evidenci nemovitostí proto nebyl zachycen fakt, že došlo k zániku původní Budovy 48 a Budovy 49 a vzniku Nové budovy. Vzhledem k této situaci pak mohl být v roce 1994 realizován zápis vlastnického práva záznamem k fakticky již neexistující Budově 48 ve prospěch Města, a to na základě ohlášení Města opřeného o § 2 zákona č. 172/1991 Sb., který upravuje navrácení majetků obcí, které obce vlastnily před rokem 1950 (předmětem tohoto stanoviska není rozbor správnosti tohoto ohlášení, neboť tato skutečnost vzhledem k faktické neexistenci Budovy 48 není relevantní). Katastrální úřad totiž není povinen zkoumat faktický stav a vycházel pouze z předložených listin, které osvědčovaly vlastnictví Města.

Shora uvedený nesoulad faktického s evidovaným vztahem byl dále přenesen prostřednictvím aktu privatizace státního majetku i do evidence vlastnického vztahu týkajícího se Budovy 49. Z katastru nemovitostí totiž vyplývá, že Budova 49 s pozemkem parc.č. 295, na kterém se dotčená budova nachází, byla z rozhodnutí zakladatele Fondu národního majetku České republiky vložena do základního jmění nově zakládané obchodní společnosti s názvem STAVOPROJEKT SERVIS Ostrava, a.s. (nyní STAPRO SERVIS, a.s.). Tato nově založená společnost jako evidovaný vlastník Budovy 49 prodala Budovu 49 včetně pozemku parc.č. 295 společnosti AMIEN OSTRAVA, spol. s r.o., která posléze tuto budovu prodala aktuálně v katastru zapsanému vlastníkovi Společnosti SAGEM. Skutečnost, že součástí privatizace nebyla Budova 48 a pozemek pod touto budovou (v privatizačním projektu je naopak výslovně uvedeno, že vlastnictví Budovy 48 přešla na Město) právní oddělení ověřilo telefonickým dotazem na Ministerstvo financí, odbor Přípravy privatizace majetku státu, oddělení Zabezpečení schvalovacího procesu. Vyjádřeno přesně, jako součást privatizace nebyla uvažována ta část Nové budovy, která stojí na místě původní Budovy 48.

Ve vztahu k vývoji faktických vlastnických vztahů a užívání Nové budovy postavené namísto Budovy 48 a Budovy 49 lze pak shrnout a uvést následující. S Novou budovou po jejím vybudování hospodařila státní organizace Stavoprojekt Ostrava, která byla později transformována na Stavoprojekt, státní podnik Ostrava, přičemž Nová budova přešla do majetku uvedeného státního podniku. Majetek uvedeného státního podniku pak přešel na základě privatizačních právních předpisů na zakladatele akciové společnosti STAVOPROJEKT SERVIS Ostrava, a.s., tj. Fond národního majetku České republiky. Fond národního majetku České republiky zakladatelskou listinou vyhotovenou formou notářského zápisu dne 30.4. 1992 založil akciovou společnost STAVOPROJEKT SERVIS Ostrava, a.s. a určil, že základní jmění nově založené společnosti tvoří hmotný a další majetek Stavoprojektu, státního podniku Ostrava, přičemž jmenovitý seznam tohoto majetku a jeho ocenění je přílohou zmíněného notářského zápisu. Jmenovitý seznam vkládaného majetku a jeho ocenění vycházelo ze schváleného privatizačního projektu. Jak bylo telefonicky ověřeno na Ministerstvu financí a jak vyplývá z notářského zápisu nebyla jako nepeněžitý vklad do základního jmění nově vznikající společnosti správně identifikována Nová budova, ale bylo specifikováno,

že vkladem je již neexistující (viz. text shora), Budova 49 a pozemek pod touto budovou. Tento „fiktivní vklad“ pak byl oceněn dle privatizačního projektu a zahrnut do celkové výše základního jmění nově založené společnosti STAVOPROJEKT SERVIS Ostrava, a.s.. Vzhledem ke skutečnosti, že dle § 163 odst. 1 písm. e) obchodního zákoníku, ve znění platném ke dni založení společnosti STAVOPROJEKT SERVIS Ostrava, a.s., musela zakladatelská listina obsahovat určení předmětu nepeněžitého vkladu, lze konstatovat, že z důvodu nesprávného označení předmětu vkladu (Budova 49 neexistovala a Novou budovu není možné ztotožnit z bývalou Budovou 49) nedošlo k zamýšlenému převodu Budovy 49, resp. Nové budovy do vlastnictví nově založené společnosti STAVOPROJEKT SERVIS Ostrava, a.s. . Nová budova tak zůstala ve vlastnictví státu. Kupní smlouvy již shora zmíněné, jejichž předmětem měl být následný převod vlastnictví Budovy 49, příp. Nové budovy, pokud by tak bylo tvrzeno, uzavřené mezi společností STAVOPROJEKT SERVIS Ostrava, a.s. a společností AMIEN OSTRAVA, spol. s r.o. a posléze mezi společností AMIEN OSTRAVA, spol. s r.o. a Společností SAGEM jsou proto absolutně neplatné.

Z výše uvedeného tak vyplývá, že řešení sporného vlastnictví Nové budovy stojící na pozemcích parc.č. 295 a parc.č. 298 je věcí státu zastoupeného Úřadem pro zastupování státu ve věcech majetkových. Na okraj poznamenáváme, že předmětem tohoto stanoviska není řešení právních vztahů vyplývajících ze skutečnosti, že Město po řadu let užívalo majetek státu bez právního důvodu.

+ pozemek taky nepřešel viz.

1) Do vlastnictví obcí dnem účinnosti tohoto zákona přecházejí

a) nezastavěné pozemky,

b) pozemky zastavěné stavbami ve vlastnictví fyzických osob,

c) stavby s pozemky tvořícími se stavbou jeden funkční celek,

d) pozemky zastavěné stavbami přecházejícími do vlastnictví obcí podle odstavců 4 a 5, které obce vlastnily ke dni 31. prosince 1949, pokud jsou ve vlastnictví České republiky a nepřecházejí do vlastnictví obcí podle § 1.

Odbor právní a organizační
právní oddělení

ČY 497 19/2018

K
DS

ÚŘAD PRO ZASTUPOVÁNÍ STÁTU VE VĚCÍCH MAJETKOVÝCH
RAŠÍNOVO NÁBŘEŽÍ 390/42, 128 00 NOVÉ MĚSTO, PRAHA 2
ÚZEMNÍ PRACOVIŠTĚ OSTRAVA

ODBOR ODLOUČENÉ PRACOVIŠTĚ OPAVA,
PRASKOVA 194/11, 746 55 OPAVA

EB.



3748/OOP/2018-OOPM

Statutární město Opava
Horní náměstí 382/69
74601 Opava

Ing. Martin Víteček
1. náměstek primátora

VÁŠ DOPIS ZN.: MMOP 34778/2018/OMM
PŘIJATO DNE: 22.03.2018
NAŠE Č.J.: UZSVM/OOP/2991/2018-OOPM

VYŘIZUJE: Filipiová Šárka
ÚTVAR: oddělení Hospodaření s majetkem
TELEFON: +420 553 690 116
E-MAIL: Sarka.Filipiova@uzsvm.cz
DAT.SCHRÁNKA: c4nfs5n
DATUM: 19.4.2018

Sdělení k žádosti o stanovisko

Dne 22.3.2018 obdržel Úřad Vaší žádost o stanovisko k problematice vlastnictví objektů situovaných na pozemcích p.č. 295 a 298 (č.p. 130 a č.p. 131) v k.ú. Opava-Město.

K výše uvedenému sdělujeme, že vzhledem ke složitosti případu je vyhodnocení právního posouzení vlastnictví objektů v řešení, se závěrem posouzení v dané věci Vás budeme písemně informovat.

S pozdravem

Ing. Petra Rašková
ředitelka odboru
Odloučené pracoviště Opava

Majdanics Dalibor

Od: Elbl Jiří
Odesláno: 27. dubna 2018 14:22
Komu: Vltavský Pavel
Kopie: Majdanics Dalibor
Předmět: FW: žádost
Přílohy: SAGEM.pdf; SMinCopyC-K18042608000.pdf; SMinCopyC-K18042608010.pdf; právní posouzení rok 2008.pdf

Ahoj Pavle,

poslal mi Dalibor níže uvedený email. Já jen pro shrnutí a pro Dalibora uvádím :

Problematika spojená s vlastnictvím budovy č.p. 131 na parc.č.298 k.ú Opava – Město je předmětem stanoviska právního oddělení z roku 2008. Bylo předáno vedení města, které tuto situaci neřešilo. S nástupem nové politické reprezentace v roce 2014 odbor majetku informoval o této skutečnosti vedení města a v následujících letech probíhala nejdříve neoficiální, nyní již oficiální jednání s opavským UPZVM v dané záležitosti.

S ohledem na současný stav , kdy posledním dopisem UPZVM ze dne 19.4.2018 jsme informováni o tom, že vzhledem k složitosti případu je vyhodnocení právního posouzení vlastnictví objektů v řešení navrhuji oddělení pozemku připravit návrh nesouhlasného usnesení k prodeji pozemků požadovaných společností SAGEM. V příloze zasílám scan právního posouzení z roku 2008.

S přáním pěkného víkendu.

Ing. Jiří Elbl
vedoucí oddělení správy a evidence budov
odbor správy majetku města
pracoviště Krnovská 71C

Magistrát města Opavy
Horní nám. 69
746 26 Opava
Tel: +420 553 756 802
mobil: +420 604 229 390
e-mail: jiri.elbl@opava-city.cz
www.opava-city.cz

From: Majdanics Dalibor
Sent: Thursday, April 26, 2018 8:15 AM
To: Elbl Jiří
Subject: žádost

Ahoj Jirko,

V příloze zasílám žádosti společnosti SAGEM o prodej pozemků parc.č. 363/4 a parc.č. 298, k.ú. Opava – Město, týkající se budovy Horní náměstí 48.

Vzhledem ke stavu, že situaci kolem této budovy řešíte, žádám o vyjádření.

Děkuji

Bc.Dalibor Majdanics
referent oddělení správy a evidence pozemků
Odbor majetku města
pracoviště Krnovská 71C