

DOŠLO DNE: 1.10.2018 SPISOVÁ ZN.: 19267/2018

Žadatel: SKO spol. s.r.o., se sídlem Mařádkova 1938/26, 746 01 Opava,
zastoupená Liborem Langrem, Englišova 2986/65, 746 01 Opava

Věc: Žádost o prodej částí pozemků parc.č. 252 – zahrada, parc.č. 254/7 – ostatní plocha,
katastrální území Opava - Předměstí

Předmět a důvod prodeje: Jedná se o prodej částí pozemků ve vlastnictví SMO, tj. nově zaměřeného pozemku parc.č. 252/7 o výměře 461m² odděleného z původního pozemku parc.č. 252 – zahrada, nově zaměřeného pozemku parc.č. 254/15 o výměře 39m² odděleného z původního pozemku parc.č. 254/7 – ostatní plocha ostatní komunikace, vše katastrální území Opava - Předměstí. Pozemky se nacházejí na ul. Rybářská, mezi stavbami ve vlastnictví žadatele společnosti SKO spol. s.r.o., a ve vlastnictví společnosti LIVING STYLE v.o.s. Pozemky jsou v současné době zatravněné, neoplocené. Žadatel požaduje koupit části pozemků za účelem výstavby parkoviště pro parkování zaměstnanců společnosti. Vjezd na nově vybudované parkoviště se předpokládá z pozemků ve vlastnictví žadatele. V návaznosti na urbanistické řešení celé lokality bude přes předmětné zřízeno věcné břemeno chůze a pozemek tímto zůstane neoplocen. Rovněž z důvodu budoucího přístupu do území sousedního vnitrobloku bude zachován průchod ve vlastnictví SMO v šíři min. 3,70m. Dle platného územního plánu města se předmětné pozemky nacházejí v území SM - plochy smíšené obytné městské.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

Stanovisko HA: ze dne 15.5.2019 souhlasí s prodejem ve vymezeném rozsahu
se zřízením břemene chůze

Stanovisko UK: ze dne 15.5.2019 souhlasí s prodejem za daných podmínek

Cena: celkem 765 000,00 Kč tj. tj. 1530,00 Kč/m² (dle znaleckého posudku) + DPH 21%
věcné břemeno 6 246,00 Kč + DPH 21%

MK: ze dne 18.12.2018 doporučuje odložit projednání prodeje pozemku do doby
opětovného prověření situace a projednání v Komisi pro urbanismus a investice

ze dne 27.1.2020 doporučuje prodej pozemků včetně zřízení věcného břemene chůze

RMO: na svém zasedání dne 26.2.2020 pod č.usn. 1482/37/RM/20 bod 1. schvaluje
záměr prodeje části pozemku parc.č. 252 – zahrada, části pozemku parc.č. 254/7 – ostatní
plocha, k.ú. Opava – Předměstí, dle zákresu v příloženém snímku katastrální mapy



MMOPP00LRMO0

KUPNÍ SMLOUVA A SMLOUVA O ZŘÍZENÍ SLUŽEBNOSTI

Článek I. Smluvní strany

Prodávající: Statutární město Opava
Se sídlem: Horní náměstí 382/69, Město, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 00300535, CZ00300535
Číslo účtu: 19-1842619349/0800, vedený u České spořitelny, a.s., pobočka Opava
variabilní symbol: 9007106375
ID datové schránky: 5eabx4t
Zastoupen: Ing. Tomášem Navrátil, primátorem
dále také jen „**prodávající**“ nebo „**oprávněný ze služebnosti**“

Kupující: SKO spol. s r.o.
Zapsán: v obchodním rejstříku u Krajského soudu v Ostravě, sp. zn. C 27566
Se sídlem: Mařádkova 1938/26, Předměstí, 746 01 Opava
IČ, DIČ: 26817233, CZ26817233
ID datové schránky: hpz2qcf
Zastoupen: Janem Kukolem, jednatelem
dále také jen „**kupující**“ nebo „**povinný ze služebnosti**“

Článek II. Úvodní ustanovení

1. Prodávající je vlastníkem **pozemku parc. č. 252**, zahrada, o výměře 556 m² a **parc. č. 254/7**, ostatní plocha, o výměře 227 m², v katastrálním území **Opava-Předměstí**.
2. Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 5802-32/2020 ze 16. 9. 2020, jenž je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha (dále také jen „**geometrický plán**“), byla z pozemku parc. č. 252 oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 252/7**, o výměře 461 m² a z pozemku parc. č. 254/7 byla oddělena **část pozemku označená novým parc. č. 254/15** o výměře 39 m², vše v katastrálním území **Opava-Předměstí** (dále také jen „**předmětné pozemky**“).
3. Účelem této smlouvy je prodej předmětných pozemků kupujícímu za podmínek uvedených v této smlouvě.

Článek III. Předmět smlouvy

Prodávající touto smlouvou prodává kupujícímu předmětné pozemky a kupující předmětné pozemky se všemi součástmi a všim příslušenstvím od prodávajícího za sjednanou kupní cenu kupuje do svého vlastnictví.

Článek IV. Kupní cena

1. Kupní cena předmětných pozemků byla stanovena na základě Znaleckého posudku č. 465-06/20 zhotoveného znalcem Ing. Janou Kašparovou (dále také jen „**znalecký posudek**“) a činí **765.000,00 Kč**. Tato cena je základem DPH a bude navýšena o **21 % DPH**, celková kupní cena pozemku tedy činí **925.650,00 Kč**.
2. Kupní cena bude ponížena o částku **7.577,66 Kč** za níže uvedenou služebnost dle čl. V, odst. 6.
3. Výslednou kupní cenu ve výši **918.092,34 Kč** kupující zaplatil prodávajícímu před podpisem této smlouvy bezhotovostním převodem na bankovní účet prodávajícího uvedený v článku I. této smlouvy, a to pod

variabilním symbolem uvedeným tamtéž. Prodávající do 15 dnů ode dne přijetí úplaty vystaví daňový doklad a zašle jej kupujícímu.

Článek V. Smlouva o zřízení služebností stezky

1. Smluvní strany se dále dohodly na následujícím zřízení služebností stezky:
2. SKO, spol. s r. o. jako nový vlastník pozemku parc. č. 252/7, ostatní plocha, v katastrálním území Opava-Předměstí vymezeného geometrickým plánem (dále jen „pozemek parc. č. 252/7“) a zároveň povinný ze služebností zřizuje touto smlouvou ve prospěch Statutárního města Opavy, jako oprávněného ze služebnosti, k části pozemku parc. č. 252/7, vymezené Geometrickým plánem pro rozdělení pozemku a vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku č. 5802-32/2020 ze dne 16. 9. 2020, který je nedílnou součástí této smlouvy (dále také jen „služebný pozemek“), služebnost stezky spočívající v právu Města Opavy chodit po služebném pozemku nebo se po něm dopravovat lidskou silou (dále také jen „služebnost“).
3. Služebnost zatěžuje současného povinného ze služebnosti, jakož i každého dalšího vlastníka služebného pozemku.
4. Oprávněný ze služebnosti práva odpovídající výše uvedené služebnosti přijímá. Povinný ze služebnosti se práva vyplývající ze služebnosti zavazuje trpět a zdržet se všeho, čím by mohl řádný výkon práv odpovídajících služebnosti ohrozit, omezit či znemožnit.
5. Služebnost se zřizuje na dobu neurčitou.
6. Služebnost se zřizuje úplatně za cenu dohodou, která činí 6.246,- Kč. Tato částka tvoří základ daně a bude navýšena o 21% DPH, tj. celkem **7.577,66 Kč**. O tuto částku bude ponížena kupní cena dle čl. IV smlouvy. Kupující vystaví a doručí prodávajícímu daňový doklad s poznámkou „neplatte, bude předmětem zápočtu“. Datum uskutečnění zdanitelného plnění nastává ke dni podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.
7. Práva odpovídající dané služebnosti náležejí vedle oprávněného ze služebnosti také i jiným osobám, kterým to oprávněný ze služebnosti umožní.
8. Oprávněný ze služebnosti se zavazuje šetřit práv povinného ze služebnosti a zdržet se všeho, čím by nad míru přiměřenou obtěžoval povinného ze služebnosti nebo jinak ohrožoval či omezoval výkon jeho práv.

Článek VI. Vklad do katastru nemovitostí

1. Smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad práv k předmětným pozemkům ve prospěch kupujícího do katastru nemovitostí podají společně bez zbytečného odkladu po uveřejnění této smlouvy v registru smluv.
2. Smluvní strany se dohodly, že vklad vlastnického práva k předmětným pozemkům je podmíněn povolením vkladu služebnosti.
3. Správní poplatek spojený s podáním návrhu na vklad do katastru nemovitostí se zavazuje zaplatit kupující.

Článek VII. Daňové souvislosti

Daň z nabytí nemovitých věcí bude zaplacená podle příslušných obecně závazných právních předpisů.

Článek VIII. Ostatní ustanovení

1. Prodávající prohlašuje, že na předmětných pozemcích nevážnou žádné věcné ani obligační práva a závazky, vyjma zřizovaného věcného práva služebnosti.
2. Smluvní strany prohlašují, že jim nejsou známy žádné právní skutečnosti ani jiné okolnosti bránící převodu předmětných pozemků dle této smlouvy.
3. Kupující prohlašuje, že se před uzavřením této smlouvy důkladně seznámil s faktickým i právním stavem předmětných pozemků a že je v tomto stavu přijímá do svého vlastnictví.
4. Smluvní strany se zavazují pro případ, že zápis vkladu práv k předmětným pozemkům podle této smlouvy bude katastrálním úřadem z jakýchkoliv důvodů zamítnut či nepovolen, včetně případu, kdy řízení bude zastaveno (dále také jen „**zamítavé rozhodnutí**“), a že jiné řešení vzniklé situace nebude vhodné či dostatečné pro naplnění účelu této smlouvy, jímž je prodej předmětných pozemků a zřízení služebnosti za podmínek uvedených v této smlouvě, uzavřít kupní smlouvu o prodeji předmětných pozemků a zřízení služebnosti znovu s tím, že vyjma případných nutných úprav, vyplývajících ze zjištěných závad či legislativních změn, zůstane text nové smlouvy nezměněn. Novou smlouvu se smluvní strany zavazují uzavřít do tří měsíců ode dne, kdy kterákoli smluvní strana vyzve druhou smluvní stranu k jejímu uzavření, kteroužto výzvu je kterákoli smluvní strana oprávněna učinit do tří měsíců ode dne, kdy jí bude doručeno zamítavé rozhodnutí.

Článek IX. Závěrečná ustanovení

1. Záležitosti touto smlouvou neupravené se řídí občanským zákoníkem a dalšími příslušnými obecně závaznými právními předpisy.
2. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva je uzavřena dnem, kdy ji podepíše poslední ze smluvních stran.
3. Tato smlouva nabývá věcněprávních účinků zápisem vkladu práv dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
4. Tuto smlouvu lze měnit či doplňovat pouze písemnou formou.
5. Tato smlouva je sepsána v pěti stejnopisech s platností originálu, z nichž prodávající obdrží tři vyhotovení, kupující obdrží jedno vyhotovení a jedno vyhotovení je určeno Katastrálnímu úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Opava, pro účely řízení o povolení vkladu práva dle této smlouvy do katastru nemovitostí.
6. Smluvní strany se dohodly, že tato smlouva – ať už je povinně uveřejňovanou smlouvou dle zákona o registru smluv, či nikoli – bude natrvalo uveřejněna v registru smluv, a to v celém rozsahu včetně příslušných metadat, s výjimkou údajů o fyzických osobách, které nejsou smluvními stranami, a kontaktních či doplňujících údajů (číslo účtu, telefonní číslo, e-mailová adresa apod.). Uveřejnění této smlouvy v registru smluv zajistí bez zbytečného odkladu po jeho uzavření statutární město Opava. Nezajistí-li však uveřejnění této smlouvy v registru smluv v souladu se zákonem statutární město Opava nejpozději do 15 dnů od jeho uzavření, je

uveřejnění povinna nejpozději do 30 dnů od uzavření této smlouvy v souladu se zákonem zajistit druhá smluvní strana. Strana uveřejňující tuto smlouvu se zavazuje splnit podmínky pro to, aby správce registru smluv zaslal potvrzení o uveřejnění smlouvy také druhé smluvní straně.

7. Záměr prodávajícího prodat předmětné pozemky byl zveřejněn vyvěšením na úřední desce Magistrátu města Opavy v období od 8. 10. 2020 do 26. 10. 2020 pod poř. č. 601/20.
8. Tato smlouva byla schválena Zastupitelstvem statutárního města Opavy dne usnesením číslo ZM 20, odst. .).

V Opavě dne

V Opavě dne

Za prodávajícího:

Za kupujícího:

Ing. Tomáš Navrátil
primátor

Jan Kukol
jednatel



Žádost o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy

MAGISTRÁT MĚSTA OPAVY		Sp. s. značka
podatelna -7-		
Došlo:	01. 10. 2018	Zprac.
Č.j.	115162/2018	Sk. znění
Přílohy	2 / Poč. list. 3	

A. Žadatel:

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Právnícká osoba

Název SKO, spol. s.r.o.	IČ 26817233
Osoba oprávněná jednat jménem právnické osoby Ing. Michal Kukol	

Adresa sídla

Ulice Mařádkova	Číslo popisné 1938	Číslo orientační 26
Část obce Předměstí	Obec Opava	PSČ 746 01
Telefon 725-855-886	E-mail michal.kukol@skopava.com	Dat. schránka hpz2qcf

Kontaktní adresa Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační
Část obce	Obec	PSČ

Fyzická osoba

Fyzická osoba podnikající

Právnícká osoba

Fyzická osoba podnikající

Jméno Libor	Příjmení Langr
Dodatek obchodního jména	IČ 11547332

Adresa sídla

Ulice Englišova	Číslo popisné 2986	Číslo orientační 65
Část obce Předměstí	Obec Opava	PSČ 746 01
Telefon 603-518-722	E-mail langr@langrprojekt.cz	Dat. schránka

Kontaktní adresa Přeji si zasílat poštu na kontaktní adresu.

Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační
Část obce	Obec	PSČ

B. Žádám o prodej pozemku ve vlastnictví města Opavy:

(v případě žádosti o prodej části pozemku žadatel přiloží snímek z katastrální mapy s přesným zákresem požadované části pozemku)

1:	Parcela číslo 252	m ² 556	kultura zahrada	Katastr Opava-Předměstí
2:	Parcela číslo 254/7	m ² 227	kultura ostatní plocha	Katastr Opava-Předměstí
3:	Parcela číslo	m ²	kultura	Katastr

C. Důvod zájmu o koupi (např. zastavěná plocha nebo zahrada příslušející k domu ve vlastnictví žadatele, atp.):

SKO, spol. s.r.o. má problém se zajištěním parkovacích míst pro své zaměstnance, kteří parkují na veřejných parkovacích místech v okolí závodu v blízkosti centra města a zabírají tím možnost parkování občanů bydlících v okolí. Koupí pozemků by chtěla firma řešit hlavně parkování osobních vozů zaměstnanců dojíždějících ze vzdálenějších okolních obcí a ulehčit tak městu uvolněním jejich kapacit v blízkém okolí, kde je takových míst značný nedostatek. Pozemky jsou v přímém sousedství pozemků žadatele a jsou s nimi přímo spojené.

230/1

1689

1688

252

254/7

254/8

2924/19

1683/2

1683/1

1682

1681

1680/2

1680/1

254/12

254/1

264/6

249/1

2924/19

2924/1

1:500



PLNÁ MOC

1. Zmocnitel: **Ing. Michal Kukol**
Mařádkova 1938/26
746 01 Opava
jednatel SKO, spol. s r.o., IČ: 26817233

2. Zmocněnec: **ing. Libor Langr**
Englišova 2986/65
746 01 Opava
IČ: 115 47 332

Níže podepsaný zmocnitel zplnomocňuje níže podepsaného zmocněnce, aby za něj vykonával veškeré úkony, přijímal doručované písemnosti a jeho jménem a na jeho účet ho zastupoval při jednáních ve všech věcech souvisejících s přípravou a realizací akce

„Prodej pozemků parc.č. 252, 254/7, k.ú. Opava-Předměstí “ „Parkoviště – Rybářská ul. Opava“

v průběhu **správních řízení** vedených místně příslušnými správními úřady

Dále pak při jednáních s:

- vlastníky a uživateli sousedních nemovitostí ohledně vyjádření k výše uvedené výstavbě
- vlastníky a uživateli nemovitostí dotčených přípojnými vedeními inženýrských sítí a jinými stavebními částmi, jež jsou součástí výše uvedené výstavby
- ostatními vlastníky, uživateli, správními a jinými dotčenými orgány státní správy a ostatními organizacemi ohledně šetření a řešení majetkoprávních a jiných vztahů k dotčeným nemovitostem
- ve věcech týkajících se stavební, či jiné činnosti se správními a jinými dotčenými orgány státní správy a ostatními organizacemi dle rozsahu ustanovení Stavebního zákona za účelem obstarání jejich stanovisek, vyjádření a rozhodnutí, jež se stanou doplňujícími doklady žádosti nebo dokumentací přikládaných k žádostem nebo jinými doplňujícími doklady vyžádanými ve správních řízeních místně příslušnými stavebními úřady.
- v zastupování zmocnitele v jednání o prodeji pozemků, v Územním řízení, Stavebním řízení a řízení o kolaudačním souhlasu na výše jmenovanou stavbu, včetně převzetí Územního rozhodnutí, Stavebního povolení, kolaudačního souhlasu a vzdání se práva odvolání.

Zmocněnec nemá právo uzavřít a písemně potvrdit jakoukoliv formu smlouvy za zmocnitele. Zmocněnec tuto plnou moc v úplném jejím rozsahu přijímá.

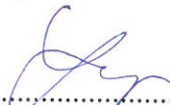
Platnost plné moci je na všechna řízení související s prodejem části pozemku, na Územní řízení, Stavební řízení a řízení o kolaudačním souhlasu na výše jmenovanou stavbu.

V Opavě dne: 12. 9. 2018.....

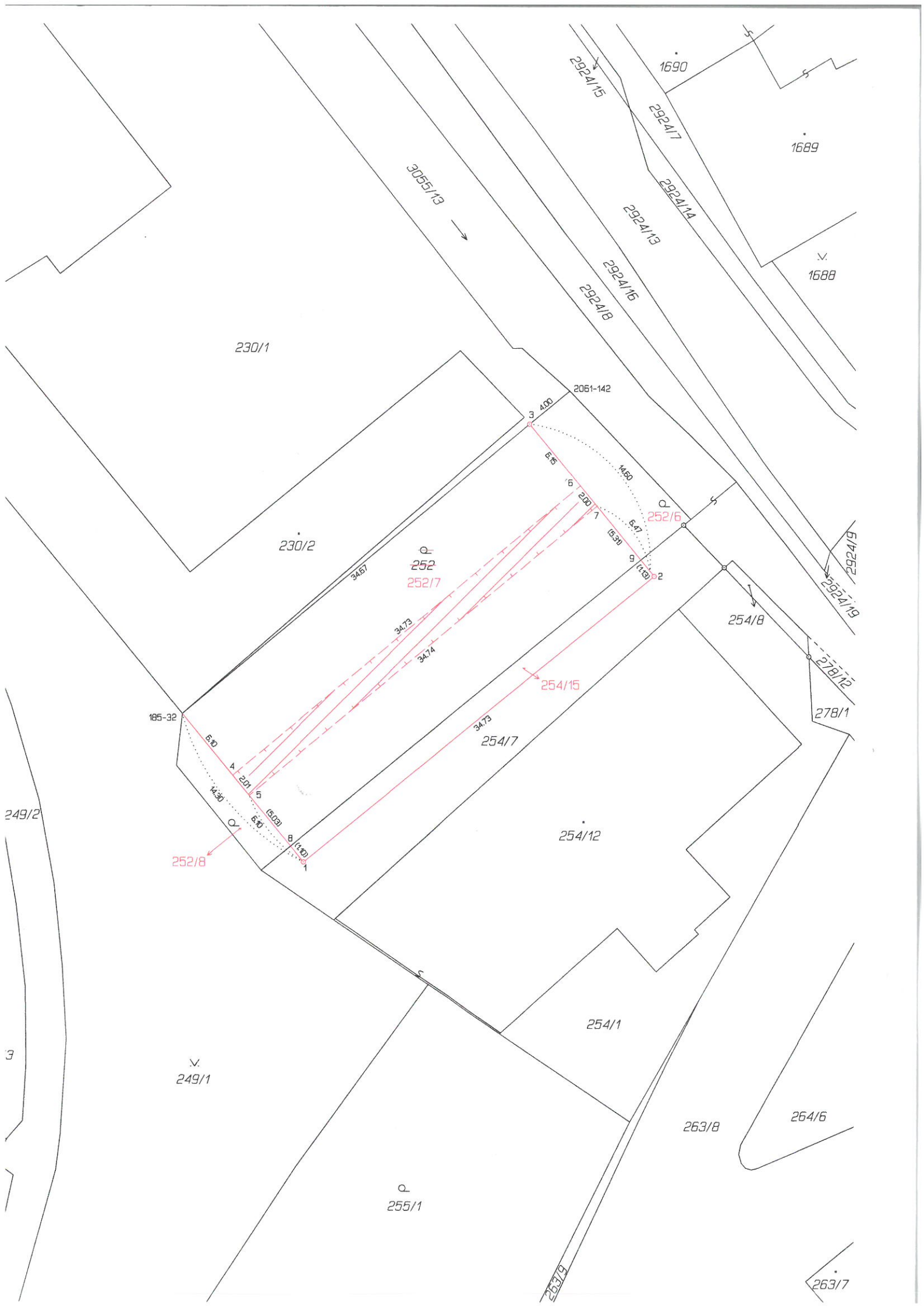
V Opavě dne: 12. 9. 2018.....



.....
zmocnitel
Ing. Michal Kukol



.....
zmocněnec
Ing. Libor Langr



230/1

230/2

252
252/7

252/8

254/15

254/7

254/12

254/1

254/8

278/1

278/12

263/8

264/6

255/1

263/7

1690

1689

1688

2924/15

2924/17

2924/14

2924/13

2924/16

2924/18

2061-142

3 400

5.15

6

200

1

5.30

9

11.30

14.50

5.47

5.47

34.67

34.73

34.74

185-32

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

34.73

249/1

249/2

3

263/9

263/7

VÝKAZ DOSAVIDNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Dosavadní stav				Nový stav											
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob určení výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů					
	ha	m ²	Způsob využití		ha	m ²	Způsob využití	Způsob využití		Díl přechází z pozemku označeného v		Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu		Označení dílu
			katastru nemovitostí							dřívejší poz. evidenci	ha		m ²		
252	*1)	5 56	zahrada	252/6	60	zahrada			2	252	3618		60		
				252/7	4 61	ostat. pl. ostat.komunikace			2	252	3618	4	61		
				252/8	34	zahrada			2	252	3618		34		
254/7		2 27	ostat. pl. ostat.komunikace	254/7	1 88	ostat. pl. ostat.komunikace			2						
				254/15	39	ostat. pl. ostat.komunikace			2	254/7	3618		39		
		7 83			7 82										

*1) Rozdíl -1 m2 vzniklý zaokrouhlením výměr (bod 14.6 přílohy katastrální vyhlášky) u dosavadní parcely č.252

Právněný: dle listiny
Druh věcného břemene: dle listiny

Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu

Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		Kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
zjednodušené evidence	ha		m ²	ha		m ²	zjednodušené evidence		ha	m ²	
252/6		51400		60							
252/8		51400		34							

Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN	Y	X	Kód kv.	Poznámka
185-32	497154.72	1087236.27	3		roh budovy
2061-142	497125.03	1087211.49	3		dočasná stabilizace
1	497145.69	1087247.31	3		plastový mezník
2	497118.85	1087225.31	3		plastový mezník
3	497128.08	1087214.04	3		plastový mezník
4	497150.84	1087241.02	3		dočasná stabilizace
5	497149.57	1087242.56	3		dočasná stabilizace
6	497124.20	1087218.78	3		dočasná stabilizace
7	497122.93	1087220.33	3		dočasná stabilizace
8	497146.39	1087246.46	3		průsečík
9	497119.57	1087224.44	3		průsečík

GEOMETRICKÝ PLÁN pro

rozdělení pozemku, vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku

vyhotovitel:	Ing. Jaroslav Albrecht Opavská 137, 747 22 Dolní Benešov e-mail: jaroslav.albrecht@email.cz IČ: 87618443
číslo plánu:	5802-32/2020
okres:	Opava
obec:	Opava
at. území:	Opava-Předměstí
listopový list:	Opava 8-3/31
osevadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost známit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem dle seznamu souřadnic	

Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:	Ing. Jaroslav Albrecht
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	2427/2008
Dne:	16.09.2020
Číslo:	250/2020

Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.

Kástrální úřed souhlas s číslováním parcel.
KÚ pro Moravskoslezský kraj
KP Opava
Ing. Michaela Pláteníková
PGP-1858/2020-806
2020.09.24 10:49:02 CEST

Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:

Jméno, příjmení:	Ing. Jaroslav Albrecht
Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů:	2427/2008
Dne:	25.09.2020
Číslo:	261/2020

Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.

Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.



Výkaz délek a výměr věcného břemene

Název stavby:

Název akce:

Katastrální území: Opava-Předměstí

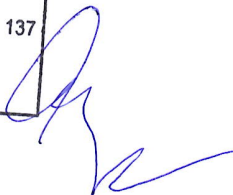
Příloha GP : 5802-32/2020

Parcelní číslo		List vlastnictví	Délka vedení [m]	Plocha [m ²]	Poznámka
KN	ZE				
252/7		3618	0,00	69,40	VB
CELKEM			0,00	69,40	

(datum, řádkové razítko, podpis)

14.9.2020

Ing. Jaroslav Albrecht
GEODETIKÉ PRÁCE
747 22 Dolní Benešov - Zábřeh, Opavská 137
tel.: +420 724 289 090
e-mail: jaroslav.albrecht@email.cz
IČ: 87618443



SITUACE

230/1

1690

Ideta KAP souhlasí s předloženou
pozemkovou výměrou a navrženou
vozovkou a technickým řešení
dvířek. Těsnění je v souladu
s usnesením k VI ze dne
15.5.2019 plat 2,5%
18.7.2019 by arch. P. Skřejter

2924/14

1689

PRŮJEZD NA
PARKOVIŠTĚ

PRŮCHOD
KOLEM PARKOVIŠTĚ

252

BŘEMENO CHŮZE
34,7

254/7

254/12

254/1

264/6



parc.č. 252 (462 m²) a 254/7 (39 m²),
celkem 501 m²

249/1

Příloha k žádosti o prodej částí pozemků
parc.č. 252 a 254/7, k.ú. Opava-Předměstí,
ve vlastnictví města Opavy

SKO, spol. s r.o.
Mafádkova 26
Opava

Langr PROJEKT
ENGLUŠOVA 85
746 01 OPAVA

255/1

M 1:250

26/6/2019

VÁŠ DOPIS č. j.:

ZE DNE:

NAŠE č. j.:

NAŠE sp. zn.:

2/2020/TS-PTN

-

Magistrát města Opavy
Ing. Radka Honková

VYŘIZUJE:

TEL.:

E-MAIL:

Lucie Šimonová
+420 553 759 109

lucie.simonova@tsopava.cz

Horní náměstí 69
746 01 Opava

DATUM:

20. 1. 2020

Vyjádření k prodeji části pozemků parc.č. 252 a 254/7 v k.ú. Opava – Předměstí

Jako správci Městského vodního náhonu nemáme k prodeji části výše uvedených pozemků námitek, pokud bude zachováno pásmo 3 metry od okraje tělesa náhonu.

S pozdravem



Ing. Martin Girásek, MCI
provozně-technický náměstek

TECHNICKÉ SLUŽBY OPAVA
s.r.o.
TĚŠÍNSKÁ č. 71
746 01 OPAVA

2.5.2 UPC nadzemní kabinety (Podnět předložen majetkovou komisí a odborem HAUP)

Na schůzi nepřítomný J. Zelinka zaslal k uvedenému bodu předem členům komise své stanovisko jež vystihuje nejlépe slovní spojení „jsou hnusné a nevhodně umístěné“.

Komisi byla v podkladech předložena mapa podzemní kabelové sítě UPC a několik fotografií, jak byly na povrchu do veřejného prostoru umístěny nadzemní kabinety, které obsahují elektronická zařízení a rozvaděče potřebné k provozování kabelové sítě. Síť byla budována v letech 2017 a 2018 pravděpodobně na základě povolení speciálního stavebního úřadu. Nadzemní kabinety měly být povoleny na základě územního řízení, avšak ty jsou dle sdělení hl. architekta pravděpodobně nepovolenými černými stavbami, neboť mu není známo, že by jeho odbor k navrženým kabinetům vydal kladné souhlasné stanovisko. Toto bude prověřeno na odboru majetku a další postup navržen posléze.

Kritizované nadzemní kabinety jsou na pozemcích města umístěny značně nevhodně, většinou bez rozmyslu uprostřed travnaté plochy, i když by mohly být umístěny o něco dále v méně rušivé poloze a v architektonicky exponovaných místech provedeny citlivěji. Vzhled kabinetů (světle-šedá plechová krabice většinou rozměrů cca 1,2 x 0,6 x 1,2 m) není pro veřejný prostor žádným přínosem a místo toho, aby byly kabinety v daném umístění co nejvíce nenápadné, jsou naopak příliš výrazné a veřejný prostor nevhodně narušují.

Komise se bude tímto nevhodným zásahem do veřejného prostoru zabývat ještě na své příští schůzi po prověření, zda byly nadzemní kabinety pravomocně povoleny nebo ne.

2.5.3 Vnitroblok Mařádkova 8 a 9 – žádost o rozšíření příjezdové cesty (Podnět předložen majetkovou komisí a odborem HAUP)

Žadatel předložil návrh na rozšíření stávající příjezdové cesty do vnitrobloku z ulice Mařádkova mezi domy č. 18 a 24 tak, aby zde byl umožněn souběžný obousměrný provoz ve dvou pruzích. V současnosti je zde komunikace úzká, která souběžný provoz neumožňuje. Na řešení ploch vnitrobloku Mařádkova 8 a 9 je zpracována urbanistická studie z roku 2011, která navrhuje příjezdovou cestu ponechat v šířce 4 m. Proběhla diskuze k navrhovanému dopravnímu řešení lokality a výhledech na možnou budoucí realizaci celého vnitrobloku. Na schůzi nepřítomný J. Zelinka zaslal k uvedenému bodu předem členům komise své stanovisko, ve kterém souhlasí se širším vjezdem a nesouhlasí s odprodejem parcely č. 252 z důvodu, že si myslí, že by uvedená plocha měla zůstat v majetku města a užívána veřejností a nikoliv jen jednou soukromou společností. Dle sdělení hl. architekta mezitím navrhovatel svůj návrh na rozšíření příjezdové komunikace stáhl proto komise k uvedenému návrhu nepřijala žádné stanovisko.

Komise se zabývala i žádostí navrhovatele na odprodej parcely č. 252 pro účely zřízení parkovacích míst. Uvedený záměr není v rozporu s urbanistickou studií z roku 2011, která využití daného pozemku neřešila. Komisaři shledali, že navržené využití parcely není v rozporu se zájmy města v území. Pro město je vlastnictví uvedené parcely zbytné vzhledem k tomu, že pro danou parcelu žádné smysluplné využití dlouhodobě nemá. O případném prodeji pozemku ať rozhodne odbor majetku města. Pakliže by byl schválen odprodej, je vhodné dle názoru komise s pozemkem č. 252 odprodat zároveň i parcelu 254/7, avšak až po rozdělení obou parcel, kdy by bylo užitečné severovýchodní část parcely v pruhu širokém cca 3,5 metru ponechat v majetku města z důvodu, že je v daném místě umístěno česlo městského náhonu. Dále by bylo vhodné smluvně a právně zavkladovat na uvedené parcely právo průchodu pro veřejnost, neboť pozemek slouží jako spojnice pro pěší přístup do vnitrobloku z Rybářské ulice.







ZNALECKÝ POSUDEK

č. 465-06/20

o ceně nemovitosti - jednotkové ceně za 1 m² pozemků p.č. 252 - zahrada a p.č. 254/7 - ostatní plocha-ostatní komunikace v k.ú. Opava-Předměstí, obec Opava, kraj Moravskoslezský

Objednavatel znaleckého posudku: Statutární město Opava
IČ: 00300535
Horní náměstí 69
746 26 Opava

Účel znaleckého posudku: cena obvyklá a administrativní

Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., podle stavu ke dni 3.7.2020 znalecký posudek vypracovala:

Ing. Jana Kašparová
Vaničkova 821/17
747 06 Opava 6

Počet stran 14 včetně titulního listu a příloh. Objednavateli se předává ve 2 vyhotoveních.

V Opavě 8.7.2020

A. NÁLEZ

1. Znalecký úkol

Úkolem je ocenění pozemků p.č. 252 - zahrada a p.č. 254/7 - ostatní plocha-ostatní komunikace v k.ú. Opava-Předměstí cenou administrativní a cenou obvyklou, a to cenou za 1m².

2. Základní informace

Název předmětu ocenění: Pozemky na ul. Rybářská

LV: 3618

Kraj: Moravskoslezský

Okres: Opava

Obec: Opava

Katastrální území: Opava-Předměstí

Počet obyvatel: 56 638

Základní cena stavebního pozemku vyjmenované obce ZCv = **1 076,00 Kč/m²**

3. Prohlídka a zaměření

Prohlídka se zaměřením byla provedena dne 3.7.2020.

4. Podklady pro vypracování znaleckého posudku

Informace z katastru nemovitostí

Katastrální mapa

Mapa města Opava

Územní plán

Informace z inzerce nemovitostí

Výsledky prohlídky pozemku

Objednávka č. O/MMI/0539/2020 ze dne 24.6.2020

5. Vlastnické a evidenční údaje

Statutární město Opava, Horní náměstí 382/69, 746 01 Opava

podíl 1 / 1

6. Celkový popis nemovité věci

Oceňované pozemky se nachází na ul. Rybářská mezi budovou prodejny nábytku a budovami ve skladovém a dílenském areálu. V okolí se nachází budovy obchodu, budovy pro lehký průmysl i budovy obytné. Oblast navazuje na centrum města s docházkovou vzdáleností cca 5 min.

V katastru nemovitostí jsou pozemky vedeny jako - pozemek p.č. 252 - zahrada - výměra 556 m² a pozemek p.č. 254/7 - ostatní plocha-ostatní komunikace - výměra 227 m². Celkový výměra je 783 m². Přístup k pozemkům je z ul. Rybářská po pozemku p.č. 254/7 v š. cca 5m. Zbylá část pozemků v tomto místě navazuje na městský náhon.

Pozemky jsou zatravněné bez trvalých porostů. Dle platného územního plánu jsou pozemky určeny pro smíšenou městskou zástavbu.

Pozemky lze napojit na inženýrské sítě z ul. Rybářská.

Pozemky nejsou ve funkčním celku s budovami či pozemky v sousedství.

7. Obsah znaleckého posudku

1. Ocenění cenou administrativní
2. Ocenění cenou obvyklou

B. ZNALECKÝ POSUDEK

Oceňovací předpis

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb., č. 350/2012 Sb., č. 303/2013 Sb., č. 340/2013 Sb., č. 344/2013 Sb., č. 228/2014 Sb. a č. 225/2017 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 441/2013 Sb. ve znění vyhlášky č. 199/2014 Sb., č. 345/2015 Sb., č. 53/2016 Sb., č. 443/2016 Sb., č. 457/2017 Sb. a č. 188/2019 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

Index trhu s nemovitými věcmi

Název znaku	č.	P_i
1. Situace na dílčím trhu s nemovitými věcmi: Nabídka odpovídá poptávce	II	0,00
2. Vlastnické vztahy: Nezastavěný pozemek, nebo pozemek, jehož součástí je stavba (stejný vlastník), nebo stavba stejného vlastníka, nebo jednotka se spoluvl. podílem na pozemku	V	0,00
3. Změny v okolí s vlivem na prodejnost: Bez vlivu nebo stabilizovaná území	II	0,00
4. Vliv právních vztahů na prodejnost: Bez vlivu	II	0,00
5. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00
6. Povodňové riziko: Zóna se zanedbatelným nebezpečím výskytu záplav	IV	1,00
7. Hospodářsko-správní význam obce: Obce s počtem obyvatel nad 5 tisíc a všechny obce v okr. Praha – východ, Praha – západ a katastrální území lázeňských míst typu D) nebo oblíbené turistické lokality	III	1,00
8. Poloha obce: Obec vzdálená od hranice zastavěného území vyjmenované obce nebo oblasti v tab. č. 1 (kromě Prahy a Brna) v nejkratším vymezeném úseku silnice do 10 km včetně	V	1,02
9. Občanská vybavenost obce: Komplexní vybavenost (obchod, služby, zdravotnická zařízení, školské zařízení, pošta, bankovní (peněžní) služby, sportovní a kulturní zařízení aj.)	I	1,05

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,071}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Index trhu} \quad \mathbf{I_T = P_6 * P_7 * P_8 * P_9 * (1 + \sum_{i=1}^5 P_i) = 1,000}$$

Index polohy

Typ staveb na pozemku pro stanovení indexu polohy: Rezidenční stavby v ostatních obcích nad 2000 obyvatel

Název znaku	č.	P_i
1. Druh a účel užití stavby: Druh hlavní stavby v jednotném funkčním celku	I	1,00

2. Převažující zástavba v okolí pozemku a životní prostředí: Obchodní centra	II	0,02
3. Poloha pozemku v obci: Navazující na střed (centrum) obce	II	0,02
4. Možnost napojení pozemku na inženýrské sítě, které má obec: Pozemek lze napojit na všechny sítě v obci nebo obec bez sítí	I	0,00
5. Občanská vybavenost v okolí pozemku: V okolí nemovité věci je dostupná občanská vybavenost obce	I	0,00
6. Dopravní dostupnost k pozemku: Příjezd po zpevněné komunikaci, dobré parkovací možnosti	VI	0,00
7. Osobní hromadná doprava: Zastávka do 200 m včetně, MHD – dobrá dostupnost centra obce	III	0,01
8. Poloha pozemku z hlediska komerční využitelnosti: Výhodná – možnost komerčního využití	III	0,04
9. Obyvatelstvo: Bezproblémové okolí	II	0,00
10. Nezaměstnanost: Průměrná nezaměstnanost	II	0,00
11. Vlivy ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů - bez vlivu	II	0,00

$$\text{Index polohy } \mathbf{I_P} = P_1 * (1 + \sum_{i=2}^{11} P_i) = \mathbf{1,090}$$

V případech ocenění nemovitých věcí vyjmenovaných ve třetí poznámce pod tabulkou č.1 přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,167}$$

V ostatních případech ocenění nemovitých věcí je znak 7 až 9 roven 1,0:

$$\text{Koeficient } \mathbf{pp} = \mathbf{I_T} * \mathbf{I_P} = \mathbf{1,090}$$

Pozemky

Ocenění

Index trhu s nemovitostmi $\mathbf{I_T} = \mathbf{1,000}$

Index polohy pozemku $\mathbf{I_P} = \mathbf{1,090}$

Výpočet indexu cenového porovnání

Index omezujících vlivů pozemku

<u>Název znaku</u>	<u>č.</u>	<u>P_i</u>
1. Geometrický tvar a velikost pozemku: Tvar bez vlivu na využití	II	0,00
2. Svažítost pozemku a expozice: Svažítost terénu pozemku do 15 % včetně - orientace SV, S a SZ	III	0,00
3. Ztížené základové podmínky: Neztížené základové podmínky	III	0,00
4. Chráněná území a ochranná pásma: Mimo chráněné území a ochranné pásmo	I	0,00
5. Omezení užívání pozemku: Bez omezení užívání	I	0,00
6. Ostatní neuvedené: Bez dalších vlivů	II	0,00

$$\text{Index omezujících vlivů } \mathbf{I_O} = 1 + \sum_{i=1}^6 P_i = \mathbf{1,000}$$

Celkový index I = I_T * I_O * I_P = 1,000 * 1,000 * 1,090 = 1,090

Stavební pozemky zastavěné plochy a nádvoří oceněné dle § 4 odst. 1 a pozemky od této ceny odvozené

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m ²]	Index	Koef.	Upr. cena [Kč/m ²]
§ 4 odst. 2 - stavební pozemek - nezastavěný, určený k zastavění - bez přivedených inž. sítí				
§ 4 odst. 2 - bez sítí	1 076,-	1,090	0,800	938,27

Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jedn. cena [Kč/m ²]	Cena [Kč]
§ 4 odst. 2 - bez sítí	zahrada	252	1	938,27	938,27
§ 4 odst. 2 - bez sítí	ostatní plocha - ostatní komunikace	254/7	1	938,27	938,27
Stavební pozemky jednotková cena				1	938,27

Pozemky - zjištěná cena celkem = 938,27 Kč

2. Ocenění cenou obvyklou (tržní)

Metodika

Ocenění bylo provedeno metodou porovnáním (komparací) s obdobnými nemovitostmi nabízenými k prodeji v čase a místě. Pro porovnání byly vybrány obdobné nemovitosti, a to pozemky ve městě Opava s možností zastavění komerčními objekty. Vybrané nemovitosti byly hodnoceny koeficienty:

- K1 - zohledňuje polohu nemovitosti v obci a oblíbenost lokality
- K2 - hodnotí vliv velikosti a tvaru pozemku
- K3 - hodnotí přístup k pozemku a dostupnost inženýrských sítí
- K4 - zohledňuje ostatní vlivy např. možnost zastavění, možnosti komerčního využití, vady na pozemku (vedení, věcná břemena apod.), stavby jiných vlastníků na pozemku, apod.

Oceňované nemovitosti byly hodnoceny výše uvedenými koeficienty s hodnotou 1,00.

Dále byl v cenách zohledněn vliv zdroje ceny, který zohledňuje zejména odpočet poplatků a provizí nebo snížení ceny při vyjednávání.

Z takto upravených cen srovnávaných nemovitostí byla vypočtena průměrná cena, která byla určena jako jednotková cena za 1 m² pozemku.

Přehled porovnávaných nemovitostí

A)

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Na Hliníku**

Plocha pozemku: **10 011 m²**

Cena za nemovitost: **769,00 Kč/m²**

Popis nemovitosti: pro komerční výstavbu, příjezd z veřejné komunikace, IS v dosahu, bez provize, DPH a servisu

Hodnocení: (koeficienty)

redukce pramene ceny 1,00

K1 lokalita 0,80

K2 vliv velikosti 1,00

K3 přístup a IS 0,90

K4 hodnocení znalce 0,80

Výsledný koeficient KC: **0,58**



Jenotková cena : 769,00 Kč/m²

zdroj: www.sreality.cz

Upravená jedn. cena: **1 335,07 Kč/m²**

B)

Nemovitost: **pozemek** **Opava, Bochenkova**

Plocha pozemku: **3 818 m²**

Cena za nemovitost: **1 309,00 Kč/m²**

Popis nemovitosti: dva pozemky, pro komerční využití v souvislosti s žel.dopr., komunikace, čerpací stanice, myčky aut, garáže, parkoviště, stravovacích zařízení a služeb s vazbou na želdopr., částeč.zastavěné,cena ověřena dotazem na RK

Hodnocení: (koeficienty)

redukce pramene ceny 0,95

K1 lokalita 0,80

K2 vliv velikosti 1,00

K3 přístup a IS 1,00

K4 hodnocení znalce 1,10

Výsledný koeficient KC: **0,88**



Jenotková cena : 1 309,00 Kč/m²

zdroj: www.sreality.cz

Upravená jedn. cena: **1 413,13 Kč/m²**

C)Nemovitost: **pozemek** **Opava, Vančurova**Plocha pozemku: **19 m²**Cena za nemovitost: **710,53 Kč/m²**

Popis nemovitosti: zastavěný pozemek garáží, stavba jiného vlastníka s předkupním právem, přístup po pozemcích třetího vlastníka bez ošetření, IS na ul. Vančurova, prodej MOČR jako neprotřebný majetek, prodej výběrovým řízením bez provize

Hodnocení: (koeficienty)

	<i>redukce pramene ceny</i>	1,00
K1	lokalita	0,90
K2	vliv velikosti	0,80
K3	přístup a IS	0,90
K4	hodnocení znalce	0,70

Výsledný koeficient KC: **0,45**Jenotková cena : 710,53 Kč/m²

zdroj: www.sreality.cz

Upravená jedn. cena: **1 566,42 Kč/m²****D)**Nemovitost: **pozemek** **Opava, Žižkova**Plocha pozemku: **6 380 m²**Cena za nemovitost: **2 550,00 Kč/m²**

Popis nemovitosti: pro rezidenční výstavbu, lokalita poblíž městských sadů, příjezd z veřejné komunikace, IS dostupné, cena včetně provize

Hodnocení: (koeficienty)

	<i>redukce pramene ceny</i>	0,90
K1	lokalita	1,00
K2	vliv velikosti	1,00
K3	přístup a IS	0,90
K4	hodnocení znalce	1,40

Výsledný koeficient KC: **1,26**Jenotková cena : 2 550,00 Kč/m²

zdroj: www.sreality.cz

Upravená jedn. cena: **1 821,43 Kč/m²**

Porovnání cen

označení	lokalita	výměra	upravená jednotková cena
A	Opava, Na Hliníku	10 011	1 335,07 Kč
B	Opava, Bochenkova	3 818	1 413,13 Kč
C	Opava, Vančurova	19	1 566,42 Kč
D	Opava, Žižkova	6 380	1 821,43 Kč
Součet			6 136,05 Kč
Průměrná cena			1 534,01 Kč

Maximální jednotková cena za 1m² 1 821,43 Kč

Minimální jednotková cena za 1m² 1 335,07 Kč

Průměrná jednotková cena za 1m² 1 534,01 Kč

Stanovená obvyklá (tržní) jednotková cena za 1 m² = 1 534,01 Kč

C. REKAPITULACE

1. Cena administrativní

Jednotková cena pozemků p.č. 252 a p.č. 254/7 938,27 Kč/m²

Výsledná jednotková cena pozemků po zaokrouhlení dle § 50 940,00 Kč/m²

Slovy: Devětsetčtyřicet korun českých za metr čtverečný

2. Cena obvyklá (tržní)

Jednotková cena pozemků p.č. 252 a p.č. 254/7 1 534,01 Kč/m²

Výsledná jednotková cena pozemků po zaokrouhlení dle § 50 1 530,00 Kč/m²

Slovy: Jedentisícpěttřicet korun českých za metr čtverečný

V Opavě 8.7.2020

Ing. Jana Kašparová

Vaničkova 821/17

747 06 Opava 6

D. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudek jsem podala jako znalec jmenovaný rozhodnutím předsedy Krajského soudu v Ostravě ze dne 7.3.2000, č.j. Spr 1303/2000 pro základní obor ekonomika, pro odvětví ceny a odhady nemovitostí.

Znalecký posudek byl zapsán pod poř. č. 465-06/20 znaleckého deníku.

Znalečné a náhradu nákladů účtuji dokladem č. 202008.

E. SEZNAM PŘÍLOH

	počet stran
Výpis z katastru nemovitostí pro LV č. 3618	2
Kopie katastrální mapy	1
Územní plán	1
Mapa oblasti	1
Fotodokumentace	1
Ortofotomapa	1