

parc.č. 2530/9
1:750



zdroj dat: © statutární město Opava, zdroj dat: © statutární město Opava - Všechna práva vyhrazena

DOŠLO DNE: 7.6.2024

Spis. Zn. 20492/2024/MMI

Žadatel: [REDACTED]

Věc: Žádost o prodej části pozemku parc.č. 2530/9 – ostatní plocha ostatní komunikace, katastrální území Opava - Předměstí

Předmět a důvod: Jedná se prodej části pozemku ve vlastnictví SMO parc.č. 2530/9 – ostatní plocha ostatní komunikace o výměře cca 100m², katastrální území Opava – Předměstí, dle zákresu v snímku katastrální mapy přiloženém k žádosti o prodej.

Žadatelka požaduje prodej pozemku za účelem parkování před vlastním rodinným domem Gagarinova 2866/32 a za účelem udržování okrasné zeleně před domem.

Pozemek parc.č. 2530/9 je veden v pasportu místních komunikací jako účelová komunikace – chodník s povrchem dlážděný kryt. Je využíván jako zpevněná účelová komunikace, sloužící jako přístupová a příjezdová cesta k rodinným domům v lokalitě ulice Gagarinova. Předmětná část pozemku je označena k parkování osobních vozidel. Ulice není průjezdná a tímto je pozemek využíván rovněž jako obratiště pro automobily ale také pro vozidla svozu komunálního odpadu.

Žadatelka o prodej předmětné části pozemku již žádala v roce 2019. Zastupitelstvo města na svém zasedání dne 16.12.20219 pod č.usn. 250/9/ZM/19 prodej pozemku neschválilo.

Situace: Viz. snímek katastrální mapy

OHA: ze dne 11.6.2024 prodej předmětné části pozemku nedoporučuje z důvodu důležitosti zachování veřejného prostranství s veřejným parkováním

MK: ze dne 24.6.2024 nedoporučuje prodej části pozemku z důvodu udržení veřejného prostranství a veřejných parkovacích ploch

ČY 94776/2024

sp.zn. 20492/2024/1711

7.6.2024

K
DS

H6h

ŽADATEL :

Magistrát města Opavy
Majetkoprávní odbor
Krnovská ul.
OPAVA

V Opavě dne 5. června 2024

Věc: Žádost o koupi pozemku ve vlastnictví města Opavy

Žádám o koupi pozemku

Parcela č.	Výměra	katastrální území
Část 2530/9	cca do 100 m ²	711578 – Opava-předměstí
Dle přílož.katastr.mapy(orientační)		

Důvod koupě:

Zastavěná plocha a atrium přísluš. k domu ve vlastnictví žadatele, parkování před domem. Pozemek je ve vlastnictví města Opavy, ale povrch jsme hradili (komunikaci) při výstavbě rodinné zástavby z vlastních prostředků, což uznalo i Statutární město Opava.

Komunikace je na KÚ Opava zapsaná jako ostatní komunikace, známé jako účelové komunikace, která není nijak označena. Tato komunikace je zakončena parkovištěm. Tím je přístupná pro všechny automobily včetně parkování. Pak máme problémy s parkováním.

My jako vlastníci povrchu ji udržujeme v létě i zimě. Pokud jde o výměnu dopravních značek jsme povinni je na své náklady vyměnit. Také o ostatní plochy kolem domu, které jsou ve vlastnictví města Opava se staráme (sekání trávy, ošetřování okrasných keřů a stromů). Před domem je točna pro odvoz komunálního odpadu, prodej pozemku by však provoz neomezil.

V případě nejasností jsem k dispozici na tel.č. 777811212, pokud nevyhovuje rozměr navrhněte jiný rozměr pozemku.

Děkuji

Přes pozemek je jediný přístup k těmto nemovitostem:

	parc. č.	ve vlastnictví
garáž, rodinný dům	2530/704	ano
zahrada	2530/713	ano

[Redacted signature area]



1:500
0 5 10 15 20 25 m



*HA nedoporučuje prodeje
tito dopravní díle z té
součástí veřejnosti proskaut!
11.6.24 by. a d. P. Stejný
M. K.*



Ul. Gagarinova







Důvodová zpráva

- 1) Usnesením RMO čis. 435/22 odst. 1 písm. e) z 18/19.12.1995 a RMO čis. 700/31 odst. 1 písm. ae) z 29.7.1996 byly fi. Tichý spol. s r.o. pronajaty pozemky pod Městským hřbitovem (ul. Gagarinova) za účelem výstavby atriiových domů včetně přísl. inž. Sítí a komunikace (celková výměra cca 8 tis. m²)

Dle přiloženého výpisu z usnesení RMO č. 1068/43 odst. 6 ze dne 9.6.1997 je zřejmé, že fi. Tichý měla po kolaudaci mimo jiné bezúplatně - darem převést na Město Opava vybudovanou komunikaci (cesta + chodníky) a veřejné osvětlení do vlastnictví Města.

V průběhu roku 2000 došlo mezi investorem a vlastníky atriiových domů ke sporu, který však není předmětem tohoto bodu, ale na základě kterého jsme (odbor) byli přizváni k několika jednání. Na těchto jednáních bylo zjištěno, že rozpočtové náklady na stavbu inženýrských sítí byly součástí smluv o dílo a tedy uhrazeny nynějšími vlastníky RD v plné výši (viz příloha). Vlastníci RD jsou dle této smlouvy tedy i vlastníci komunikací a veřejného osvětlení včetně ostatních IS nutných k užívání RD (voda, plyn, elektro).

Závěr :

Pokud nebude prokázán opak, nemůže fi. Tichý, bezúplatně převést - darovat uvedené stavby Městu.

I přes schválené usnesení o darování IS Městu je otázkou, zda je tento dar v dané lokalitě pro Město Opava výhodný (péče o osvětlení a komunikaci v zimním období zvýší náklady rozpočtu). Teoreticky může být tato komunikace vč. osvětlení pouze obslužná pro potřeby vl. RD, v jejich spoluvlastnictví, ovšem s tím, že je třeba vyřešit vztah k pozemku, který je městský a dále stanovit jednotný přístup města v obdobných případech výstavby (např. lokalita Kylešovice, RD Jasmínova apod.)

- 2) Vlastníci atriiových RD žádají za darování komunikace a VO, kompenzaci ve formě darování městských pozemků pod jejich stavbami (RD) s tím, že i darovací daň se zaváže uhradit Město Opava.

Tento návrh není pro Město výhodný z těchto důvodů :

- přijetí daru komunikace a VO se vlastníci RD do budoucna zbavují údržby IS včetně zimní (a budoucí opravy)
- bude-li Město pozemky vlastníků RD darovat, pak darovací daň činí 7% ze znal. posudku (cenová mapa tj. z 510,- Kč/m²)

Výpočet celkem 3252 m² (předmět daru pozemků) po 510,- Kč = 1.658 520,- Kč
z toho daň (přibližně zaokrouhleno vzhledem k počtu poplatníků) = 117.000,- Kč,
které by měly být uhrazeny Městem.

Proto navrhuji nikoli dar, ale převod kupní smlouvou za smluvní cenu 5,-
Kč/m² = 16.260,- Kč (v průměru uhradí každý za pozemek od 1400-2010,- Kč dle
výměry) a daň ze zákona uhradí Město (z ceny smluvní) ve výši cca 1000,- Kč
celkem.

Konzultováno dne 27.2.2001 s Ing. Ondřejem, daňovým poradcem MMO.

P.S.: Směnná smlouva je nejvíce nevýhodná.

Přílohy :

- žádost z 29.1.2001
- přehled stavebníků a parcel
- smlouva o dílo (vzorová stejná pro všechny stavebníky)
- vyjádření z 16.6.1997

STATUTÁRNÍ
MĚSTO



OPAVA

Vážený pan
Ing. Jiří Krajcar
Gagarinova 22
746 01 Opava

Váš dopis značky / ze dne

naše značka

vyřizuje / linka

dne

772/03/sekr.

JUDr. Elis

5.8.2003

Věc:

Vážený pane inženýre,

v návaznosti na naše společné jednání dne 25.7.2003, ve věci vlastnictví pozemní komunikace Gagarinova a možného poskytnutí informací odboru výstavby, Vám sděluji následující:

- a) Právo provádět stavbu komunikace na pozemku Statutárního města Opavy prokázala v územním a následně stavebním řízení společnost Tichý spol. s r.o. smlouvou o nájmu ze dne 24. 04. 1998. Nájemní smlouva byla uzavřena na dobu neurčitou. Smlouva neobsahuje ustanovení o převodu vlastnictví komunikace na město po jejím dokončení.
- b) Vyjádření Ing. Vagnera ze dne 16. 06. 1997 neodpovídá textu usnesení RMO na něž se odvolává. Tímto usnesením dala rada města pouze souhlas s výstavbou pozemní komunikace a inženýrských sítí na pozemku parc.č. 2530/9 ve vlastnictví SMO. Pokud je ve vyjádření uvedeno, že komunikace, chodníky a veřejné osvětlení převede společnost Tichý spol. s r.o. darovací smlouvou, pak k tomuto vyjádření Ing. Vagnera nemáme doloženo usnesení RMO či ZMO.
- c) OMM MMO disponuje osmi smlouvami o dílo a dvěma zápisy o předání a převzetí staveb. Předmětem smluv o dílo byla též komunikace. Podle zápisů o předání a převzetí byla k rodinnému domu předána též jedna jedenáctina pozemní komunikace a jednotlivých inženýrských sítí. Za předpokladu, že znění listin je obdobné u ostatních vlastníků rodinných domů se na základě těchto dokladů dá říci, že vlastníci 11-ti rodinných domů jsou spoluvlastníci komunikace.
- d) Poslední veřejná listina z níž lze v otázce vlastnictví komunikace vycházet je kolaudační rozhodnutí, vydané odborem výstavby a dopravy dne 27. 09. 2000 pod č.j. výst/3585/2000/Ing.Ka. Toto rozhodnutí bylo vydáno na společnost Tichý spol. s r.o.(zhotovitel staveb a nájemce pozemků).
- e) Pozemní komunikace nejsou uvedeny mezi nemovitostmi, které se jako samostatné stavby evidují v katastru nemovitostí (§ 2 zákona č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky).

f) Dle vyjádření OMM je možným řešením dané situace předložení návrhu na uzavření darovací smlouvy (smlouvy o prodeji) ze strany všech 11-ti spoluvlastníků komunikace ve prospěch SMO. Dokladem o vlastnictví jsou smlouvy o dílo, protokoly o předání a převzetí díla a kolaudační rozhodnutí. SMO následně může podat katastrálnímu úřadu návrh na změnu ve způsobu využití pozemku na „ostatní komunikace“.

V návaznosti na povinnost správních orgánů evidovat a ukládat územně plánovací a stavební dokumentaci (§ 131 – 132 stav. zákona) tento zákon (zák.č. 50/1967 Sb. v platném znění) stanoví též pravidla pro nahlížení do uložených (archivovaných) písemností (§ 133 cit. zákona). Stavební archívy nejsou utajovány. Nahlížet do nich však mohou vedle vlastníků staveb pouze osoby, které prokáží odůvodněnost svého požadavku. Protože zákon žádné důvody nespécifikuje a ani neurčuje jak je prokazovat, ponechává se posouzení a hodnocení uváděných důvodů a předkládaných důkazů na posouzení zaměstnanci úřadu, popř. na jeho nadřízeném vedoucím pracovníkovi, a to zejména s ohledem na zajištění ochrany dokumentů nejen před jejich odcizením a poškozením, ale i před event. zneužitím a únikem utajovaných informací.

V případě, že by úřad nehodlal vyhovět žádosti o umožnění nahlédnout do uložené dokumentace, bylo by třeba vést o této žádosti správní řízení a formou rozhodnutí ji zamítnout.

S pozdravem



Ing. Zbyněk Stanjura
primátor