


MAY 16

133

Magistrát města Ostravy
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava

Statutární město Ostrava
magistrát města Ostravy

ZPRACOVÁNO	11 -07- 2024	LIŠTĚN
URL ZNAK		
SPISOVÉ ČÍSLO	SMO/414344/24/MJ	



smovesBf1118cc

V Ostravě 10. 7. 2024

Žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

ŽADATEL:

Vážení,

Žádám o poskytnutí následujících informací:

- 1) Obdržel jsem sdělení k žádosti o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb. Ze dne 9. 7. 2024 pod Č. J.: SMO/383543/24/MJ, Včetně e-mailové komunikace se znalcem.

Nerozumím dotazu na znalce z Vaší strany, dotazujete se na případnou cenu na parc. č. 126/12 a 136/4. Zadání posudku, které jste stvrdili svými podpisy, bylo jaká je cena původních parcel 136 a 126/1 ze které jsou následně odděleny dle GP. Svým tvrzením se opírám o budoucí smlouvu kupní, jelikož se nově vzniklé parcely oddělovaly z celku jako je 126/1 a 136, cena za metr čtvereční je 2546,-Kč je cenou obvyklou dle ZP zpracovaného dle Vámi stvrzeného spisového záznamu ze dne 30. 4. 2024.

- 2) Vysvětlíte k dotazu na znalce následující:
 - a) Že komunikace je již na předmětných pozemcích desítky let. Podložte toto Vaše tvrzení, doložte řízením o vzniku pasportu dle Zákona č. 13/1997 Sb. Zákon o pozemních komunikacích.
 - b) Uveďte, proč nerespektujete zadání pro znalce k vyhotovení znaleckého posudku, ZP byl zpracován na základě spisového záznamu ze dne 30. 4. 2024.

spisový záznam byl Vámi vyhotoven a parafován.

- c) Ve spisovém záznamu ze dne 30. 4 2024 je uvedeno, ZP bude vyhotoven dle zadání, a to ocenění obvyklou cenou za běžný metr čtvereční parc. č. 126/1 a 136. Uveďte, proč ZP vyhotovený dle zadání nyní rozporujete.

- d) Vysvětlete část tohoto dotazu na znalce:

Prostudováním nového znaleckého posudku jsme zjistili, že dle ZP jsou oceněny celé výměry pozemků parc.č. 126/1 a parc.č. 136, nikoli pouze části pozemků pod tělesem komunikace, které má město nabyt, a to před vynětím částí pozemku parc.č. 136 z plnění funkcí lesa a zapsáním obou předmětných pozemků do katastru nemovitostí, čímž došlo ke změně druhu a využití pozemků.

V zadání pro vypracování ZP se uvádí, že budou oceněny původní parcely. Proč rozporujete zadání ZP, které jste stvrdili svými podpisy. Konkrétně proč se dotazujete znalce na něco, co není obsahem zadání ZP, a také tento dotaz budí pocit spekulace z Vaší strany.

- e) Vysvětlete část tohoto dotazu na znalce:

Relevantní skutečností je pouze porovnání ceny předmětných pozemků pod komunikací před a po změnách v KN.

Explicitně dle původních KN mapových podkladů, se na původních parcelách žádná komunikace nenachází, původní způsob využití byl TTP a PUPFL. Až po zápisu nového GP se změnil způsob využití ostatní plocha/ostatní komunikace. Vysvětlete, proč rozporujete původní způsob využití, který byl v zadání k vyhotovení ZP?

- f) Vysvětlete část tohoto dotazu na znalce:

Má tato skutečnost ovlivnit nějak názor znalce, popř. co tato skutečnost má Společného se zadáním k vypracování posudku?

- g) Vysvětlete část tohoto dotazu na znalce:

Obracíme se proto na Vás s žádostí o vyčíslení ceny obvyklé pouze v rozsahu předmětných pozemků, v současnosti označených jako pozemky parc.č 126/12 a parc.č. 136/4 a stanovení ceny obvyklé před vynětím pozemku parc.č. 136 z plnění funkcí lesa a zapsáním obou pozemků v katastru nemovitostí, kdy došlo ke změně druhu a využití pozemků.

Důvodem vyhotovení nového ZP bylo ocenit pozemky v původní výměře a způsobu využití před rozdělením, tento dotaz není zcela na místě, je zde jasné pouze vzbudit nějaké spekulace. Dle mého názoru posudek byl vyhotoven dle zadání, a tím pádem odpovídá ceně parcel v původním stavu před rozdělením.

Uveďte, proč takto vyhotovený posudek, který byl vypracovaný dle Vašeho zadání,

keré je uvedeno také ve spisovém záznamu ze dne 30.4 2024 a stvrzeno Vašimi podpisy, nebylo ZP poskytnuto Zastupitelstvu Města dne 26. 6. 2024?

- h) Při předání ZP paní proběhla nějaká debata o ceně k výkupu nově oddělených parc. č. 126/12 a 136/4 námi navrhovaná cena byla poměrně nižší než byla uvedena v ZP, konkrétně 1700,-/běžný metr čtvereční. Na tento návrh nám bylo sděleno, že tato konečná částka je nižší, než bylo rezervováno SMO pro výkup dotčených pozemků. Proč nebylo i pro tuto skutečnost předloženo mého návrhu Zastupitelstvu Města Ostravy?

Jsem s pozdravem



Vaše značka:

Ze dne: 10.07.2024

Č. j.: SMO/437691/24/MJ/

Sp. zn.: S-SMO/414344/24/MJ/2

Vyřizuje:

Telefon:

E-mail:

Datum: 23.07.2024

Sdělení k žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 S., ve znění pozdějších Předpisů

Vážený pane

povinný subjekt (statutární město Ostrava) obdržel Vaši žádost ze dne 10.07.2024, o **poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb.**, o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen InfZ), evid. pod č.j. SMO/414344/24/MJ/ , doručenou datovou schránkou dne 10.07.2024.

Magistrát města Ostravy vystupuje jako povinný subjekt při poskytování informací podle InfZ.

Poskytuje informace rovněž zveřejněním na úřední desce magistrátu a také způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Ve své žádosti požadujete poskytnutí informace, a to:

1) Obdržel jsem sdělení k Žádosti o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb. ze dne 9. 7. 2024 pod C. J.: SMO/383543/24/MJ/ včetně e-mailové komunikace se znalcem.

Nerozumím dotazu na znalce z Vaší strany, dotazujete se na případnou cenu na parc.č. 126/12 a 136/4. Zadání posudku, které jste stvrdili svými podpisy, bylo jaká je cena původních parcel 136 a 126/1 ze které jsou následně odděleny dle GP. Svým tvrzením se opírám o budoucí smlouvu kupní, jelikož se nové vzniklé parcely oddělovaly z celku jako je 126/1 a 136, cena za metr čtvereční je 2546,- Kč je cenou obvyklou dle ZP zpracovaného dle Vámi stvrzeného spisového záznamu ze dne 30. 4.2024.

2) Vysvětlíte k dotazu na znalce následující:

a) Že komunikace je již na předmětných pozemcích desítky let. Podložte toto Vaše tvrzení, doložte řízením o vzniku pasportu dle Zákona č. 13/1997 Sb. zákon o pozemních komunikacích.

b) Uveďte, proč nerespektujete zadání pro znalce k vyhotovení znaleckého posudku, ZP byl zpracován na základě spisového záznamu ze dne 30. 4. 2024, spisový záznam byl Vámi vyhotoven a parafován.

c) Ve spisovém záznamu ze dne 30. 4 2024 je uvedeno, ZP bude vyhotoven dle zadání, a to ocenění obvyklou cenou za běžný metr čtvereční parc. č. 126/1 a 136. Uveďte, proč ZP vyhotovený dle zadání nyní rozporujete.



d) Vysvětlete část tohoto dotazu na znalce:

Prostudováním nového znaleckého posudku jsme zjistili, že dle ZP jsou oceněny celé výměry pozemku parc.č. 126/1 a parc.č. 136, nikoli pouze části pozemků pod tělesem komunikace, které má město nabýt, a to před vynětím části pozemku parc.č. 136 z plnění funkcí lesa a zapsáním obou předmětných pozemků do katastru nemovitosti, čímž došlo ke změně druhu a využití pozemků. V zadání pro vypracování ZP se uvádí, že budou oceněny původní parcely. Proč rozporujete zadání ZP, které jste stvrdili svými podpisy. Konkrétně proč se dotazujete znalce na něco, co není obsahem zadání ZP, a také tento dotaz budí pocit spekulace z Vaší strany.

e) Vysvětlete část tohoto dotazu na znalce:

Relevantní skutečností je pouze porovnání ceny předmětných pozemků pod komunikací před a po změnách v KN. Explicitně dle původních KN mapových podkladů, se na původních parcelách žádná komunikace nenachází, původní způsob využití byl TTP a PUPFL.

Až po zápisu nového GP se změnil způsob využití ostatní plocha/ostatní komunikace. Vysvětlete, proč rozporujete původní způsob využití, který byl v zadání k vyhotovení ZP?

f) Vysvětlete část tohoto dotazu na znalce:

Pro informaci Vám sdělujeme, že poplatek za vynětí části pozemku parc.č. 136 z plnění funkcí lesa, nově pozemek parc.č. 136/4 v k.ú. Stará Bělá ve výši 35.911 Kč uhradilo SMO.

Má tato skutečnost ovlivnit nějak názor znalce, popř. co tato skutečnost má společného se zadáním k vypracování posudku?

g) Vysvětlete část tohoto dotazu na znalce:

Obracíme se proto na Vás s žádostí o vyčíslení ceny obvyklé pouze v rozsahu předmětných pozemků, v současnosti označených jako pozemky parc.č. 126/12 a parc.č. 136/4 a stanovení ceny obvyklé před vynětím pozemku parc.č. 136 z plnění funkcí lesa a zapsáním obou pozemků v katastru nemovitostí, kdy došlo ke změně druhu a využití pozemků.

Důvodem vyhotovení nového ZP bylo ocenit pozemky v původní výměře a způsobu využití před rozdělením, tento dotaz není zcela na místě, je zde jasné pouze vzbudit nějaké spekulace. Dle mého názoru posudek byl vyhotoven dle zadání, a tím pádem odpovídá ceně parcel v původním stavu před rozdělením. Uveďte, proč takto vyhotoveny posudek, který byl vypracovaný dle Vašeho zadání, které je uvedeno také ve spisovém záznamu ze dne 30.4.2024 a stvrzeno Vašimi podpisy, nebylo ZP poskytnuto Zastupitelstvu Města dne 26. 6. 2024?

h) Při předání ZP paní

proběhla nějaká debata

o ceně k výkupu nově oddělených parc. č. 126/12 a 136/4 námi navrhovaná cena byla poměrně nižší než byla uvedena v ZP, konkrétně 1700,-/běžný metr čtvereční. Na tento návrh nám bylo sděleno, že tato konečná částka je nižší, než bylo rezervováno SMO pro výkup dotčených pozemků. Proč nebylo i pro tuto skutečnost předloženo mého návrhu Zastupitelstvu Města Ostravy?

K předmětné žádosti poskytujeme následující informace:

Povinný subjekt žádost posoudil a shledal následující:

Ad 1)

Dle zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen ZO) jsou obce vázány ustanovením pojednávajícím mj. o způsobu ocenění nemovitých věcí určených k převodu, a to dle § 39 odst. 2 ZO, jež stanovuje, že úplatný převod majetku se stanovuje **dle ceny obvyklé** (tj. v dané lokalitě a čase obvyklé). Na určení ceny obvyklé má vliv mnoho dalších okolností, např. zatížení věcnými břemeny, zda jsou v předmětu převodu uloženy inženýrské sítě, jejichž existence není zapsána na listu vlastnictví jako věcné břemeno (služebnost), umístění pozemku, tvar, umístění v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně apod., k čemuž se podrobně může relevantně vyjádřit



výlučně soudní znalec, který zpracovával daný znalecký posudek o ceně obvyklé, prováděl šetření na místě samém apod.

Zadání na vypracování dodatku ke znaleckému posudku č. 009648/2024 ze dne 31.01.2024 odsouhlasené mj. Vámi znělo: „...*Zpracování dodatku ke znaleckému posudku č. 009648/2024 ze dne 31. 1. 2024, vyhotoveného znalcem* jehož zadáním bude ocenění obvyklou cenou běžného 1m² pozemku parc.č. 126/1 a parc.č. 136 v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, kdy se jedná o původní pozemky, ze kterých byly odděleny pozemky, **kteřé jsou předmětem budoucího převodu dle Smlouvy o smlouvě budoucí kupní,** ze dne 12. 7. 2023“ (dále jen Dodatek).

Relevantní je pouze stanovení obvyklé ceny částí pozemků (parc. č. 126/12 a parc. č. 136/4), na nichž je umístěná komunikace v době před jejich oddělením a po rozdělení původních pozemků parc. č. 126/1 a parc. č. 136. K tomuto účelu byl zadám k vypracování soudnímu znalci shora uvedený Dodatek.

Ad 2)

K bodům a) až h)

Dle §2 odst. 4 InfZ platí, že „**Povinnost poskytovat informace se netýká dotazů na názory, budoucí rozhodnutí a vytváření nových informací**“.

Předmětem připravované kupní smlouvy (závazek vyplývající z uzavřené Smlouvy o Smlouvě budoucí kupní, ev.č. 1924/2023/MJ ze dne 12. 7. 2023) jsou pozemky **parc. č. 126/12 a 136/4** v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava. Předmět převodu je popsán ve znaleckém posudku č. 009648/2024 znalce 31. 1. 2024 a oceněn cenou obvyklou ve výši **290.000 Kč, tj. cena za 1 m² činí 632 Kč**. Předmět převodu je zatížen věcnými břemeny specifikovanými na listu vlastnictví č. 824 pro k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, inženýrskými sítěmi uloženými v předmětu převodu, jejichž existence není zapsána na listu vlastnictví č. 824 a oba pozemky jsou umístěny v ochranném pásmu vodního zdroje 2. stupně.

Ad a) Informace ve věci nabytí místní komunikace byla žadateli sdělena písemnosti čj. BEL/1826/22 ze dne 26. 5. 2022. Stavební povolení, projektová dokumentace, územní rozhodnutí a kolaudace stavby se v archivu Úřadu městského obvodu Stará Bělá nenachází. Tato věc spadá do kompetence městského obvodu Stará Bělá.

Ad b)

Zadání na vypracování dodatku ke znaleckému posudku č. 009648/2024 ze dne 31.1.2024 odsouhlasené mj. Vámi znělo: „...*Zpracování dodatku ke znaleckému posudku č. 009648/2024 ze dne 31.1.2024, vyhotoveného znalcem Ing.* jehož zadáním bude ocenění obvyklou cenou běžného 1m² pozemku parc.č. 126/1 a parc.č. 136 v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, kdy se jedná o původní pozemky, ze kterých byly odděleny pozemky, **kteřé jsou předmětem budoucího převodu dle Smlouvy o smlouvě budoucí kupní,** ev.č. 1924/2023/MJ ze dne 12. 7. 2023“.

Ze zadání je zřejmé, že nás zajímá pouze ocenění pozemků pod tělesem komunikace, které bude obec vykupovat.

Ad c) Zajímá nás pouze ocenění pozemků pod tělesem komunikace, které bude obec vykupovat, tj. pozemků, které byly odděleny z původních parcel a které jsou předmětem budoucího převodu dle Smlouvy o smlouvě budoucí kupní, ev.č. 1924/2023/MJ ze dne 12. 7. 2023“.



Ad d) Co se týče interní komunikace se znalcem, tato Vám již byla poskytnutá a dle §2 odst. 4 InfZ platí, že „Povinnost poskytovat informace se netýká dotazů na názory, budoucí rozhodnutí a vytváření nových informací“. Pro přípravu materiálu do rady města bylo potřeba zajistit stanoviska ostatních odborů a v případě soudních znalců i jejich stanoviska, jako tomu je v tomto případě. K problematice ocenění se může vyjádřit výlučně soudní znalec, který znalecký posudek zpracovával, popř. jeho Dodatek. Nám nepřísluší se k tomuto vyjadřovat, popř. vést v této věci subjektivní úvahy.

Ad e) Váš dotaz se týká vytváření nových informací a názorů, proto dle §2 odst. 4 InfZ se dotaz netýká povinnosti informací poskytnout.

Ad f) Co se týče interní komunikace se znalcem, tato Vám již byla poskytnutá a dle §2 odst. 4 InfZ se dotaz netýká povinnosti informací poskytnout.

Ad g) Materiály do zastupitelstva města Ostravy se předkládají až poté, kdy jsou k dispozici veškeré informace, týkající se dané záležitosti. K Vašemu dotazu jsem se již vyjádřili dopisem ze dne 20. 6. 2024 takto: *“S ohledem na výše uvedené vyjádření znalce Vám sdělujeme, že za výše uvedených skutečností nelze orgánům města předložit k rozhodnutí Kupní smlouvu, v níž by byla Vámi požadovaná částka 1.700 Kč/m² za odkoupení pozemků parc.č. 126/12 a parc.č. 136/4 v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, neboť statutární město Ostrava musí postupovat v souladu se Zákonem o obcích č. 128/2000 Sb., a pro výkup pozemků za cenu vyšší, než je cena obvyklá dle znaleckého posudku, tj. 632 Kč/m², nemá zdůvodnění.“*

Ad h) Váš dotaz ve věci předložení materiálu do zastupitelstva města Ostravy je zodpovězen odpovědí uvedenou v Ad g). K ostatnímu sdělujeme, že dle §2 odst. 4 InfZ se dotaz netýká povinnosti informací poskytnout.

S pozdravem

-podepsáno elektronicky-