

Ostravské vodárny a kanalizace a. s.

Materiál pro představenstvo konané dne 26. 3. 2020

Narovnání evidence nemovitého majetku v Katastru nemovitostí

Návrh usnesení:

Představenstvo akciové společnosti pověřuje Ing. Petra Konečného, MBA, místopředsedu představenstva k projednání této záležitosti se statutárním městem Ostrava a k přípravě nezbytných kroků tak, aby jako vlastník budov na pozemcích p. č. 2257, p. č. 1671 a p. č. 2259 v katastrálním území Stará Bělá, p. č. 1028 a p. č. 1029 v katastrálním území Vratimov, p. st. 1162 v katastrálním území Nová Ves u Ostravy, p. st. 734, st. 735, st. 736 v katastrálním území Muglinov, p. č. 634 v katastrálním území Radvanice a p. č. 1793, 1794, 1795, 1796 a 1798 v katastrálním území Vřesina u Bílovce bylo v evidenci katastru nemovitostí uvedeno statutární město Ostrava.

Zpracoval: Ing. Julie Chytrínská, Mgr. Jakub Rosypal

Předkládá: Ing. Vojtěch Janoušek

Ostrava 11. 2. 2020

Důvodová zpráva:

Naše společnost má od společnosti MILNEA státní podnik v likvidaci, IČO: 00016187, se sídlem Praha 6 - Řepy, Třanovského 622/11, PSČ 16304 (dále jen „MILNEA“) pronajaté nemovitosti – pozemky nezbytné pro provozování vodovodů a kanalizací pro veřejnou potřebu. Počet pronajatých pozemků od společnosti MILNEA se v posledních letech výrazně snížil, protože část pronajatých pozemků naše společnost od společnosti MILNEA odkoupila a část pozemků odkoupilo statutární město Ostrava.

V listopadu 2019 nás společnost MILNEA v souvislosti s její likvidací oslovila s dotazem, zda bude mít naše společnost nebo případně přímo statutární město Ostrava zájem o odkoupení zbývajících pronajatých pozemků. Při přípravě podkladů pro tuto transakci jsme zjistili, že existuje nemovitý majetek, který je v majetkové evidenci naší společnosti veden jako majetek ve vlastnictví statutárního města Ostravy, avšak v katastru nemovitostí je jako vlastník tohoto majetku zapsána naše společnost. Existuje tedy rozpor mezi majetkovou evidencí naší společnosti, resp. statutárního města Ostravy, a stavem zapsaným v katastru nemovitostí.

Na základě výše uvedeného jsme provedli detailní kontrolu zápisu vlastnického práva v Katastru nemovitostí u všech majetkových karet nemovitého majetku ve vlastnictví naší společnosti a majetkových karet u nemovitého majetku ve vlastnictví statutárního města Ostrava, které naše společnost aktuálně provozuje dle Koncesní smlouvy. Zjistili jsme, že existují následující nemovitosti s chybným zápisem v Katastru nemovitostí:

číslo	KÚ	Zjištění	Č. majetku	Způsob využití
1.	Stará Bělá	budova na pozemku p. č. 2257	5109678	Hospodářská budova u ČS Palesek
2.	Stará Bělá	budova na pozemku p. č. 1671	5109637	ČS I. vodovod
3	Stará Bělá	budova na pozemku p. č. 2259	5109695	Sběrná studna s nástavbou
4.	Vratimov	budova na pozemku p. č. 1028	5108786	ČS – Důlňák
5.	Vratimov	budova na pozemku p. č. 1028	5108787	Trafostanice Důlňák
6.	Vratimov	budova na pozemku p. č. 1029	5132298	Budova nad sběrnou studnou Důlňák
7.	Nová Ves	budova na pozemku p. st.1162	514656	Vrátnice (součást Budovy filtrů I.)
8.	Muglínov	budovy na pozemcích p. st.734; st.735; st.736	5110883	vodojemy Muglínov
9.	Radvanice	budova na pozemku p. č. 634	5108936	Zemní vodojem
10.	Vřesína u Bílovce	budovy na pozemcích p. č. 1793; 1794; 1795; 1796; 1798	5108208	vodojemy Záhumenice

U všech výše uvedených nemovitostí (budov) má být dle majetkových karet vlastníkem statutární město Ostrava, ale v evidenci katastru nemovitostí je jako vlastník uvedena naše společnost. Domníváme se, že tento nesoulad je důsledkem pochybení, které vzniklo v průběhu privatizace.

Postup při privatizaci

Na základě privatizačního projektu č. 02571 ze dne 6. 4. 1992 (dále jen „privatizační projekt“) byla na naši společnost jako jednu z nově zakládaných společností převedena část majetku státního podniku Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava.

V souladu s privatizačním projektem měl být infrastrukturní majetek nezbytný pro provoz VHI naší nově založené společnosti bezúplatně převeden do vlastnictví měst Ostrava a Vratimov. Na statutární město Ostrava měl být infrastrukturní majetek naší společností převeden na základě Smlouvy o bezúplatném převodu majetku ze dne 1. 7. 1993 včetně výše uvedeného nemovitého majetku.

Současně byla dne 1. 7. 1993 uzavřena první provozní smlouva, a to Smlouva o nájmu majetku veřejných vodovodů a veřejných kanalizací Města Ostravy a jeho provozování, na jejímž základě byl výše uvedený nemovitý majetek společně s dalším infrastrukturním majetkem předán do užívání naší společností, která se zavázala předaný majetek řádně spravovat a zajistit poskytování vodárenských a kanalizačních služeb.

Po uplynutí doby trvání první provozní smlouvy byla dne 9. 11. 1994 uzavřena nová provozní smlouva, a to smlouva o nájmu vodohospodářského majetku a o provozování vodárenských a kanalizačních služeb ve městě Ostrava, na základě které byla naše společnost oprávněna dále užívat výše uvedený nemovitý majetek a další infrastrukturní majetek statutárního města Ostrava.

V užívání výše uvedeného nemovitého majetku naše společnost pokračuje i v současnosti na základě tzv. Koncesní smlouvy, která sumarizuje ujednání nájemní smlouvy ze dne 9. 11. 1994 a jejích dodatků a mandátních smluv ze dne 19. 3. 1996 a 29. 4. 1993 a jejich dodatků.

Mezi roky 1998 a 2007 docházelo v souladu s privatizačním projektem k dalším bezúplatným převodům infrastrukturního majetku naší společností na statutární město Ostrava, jelikož vzhledem ke stavu původní majetkové evidence nebyl v roce 1993 na statutární město Ostrava převeden veškerý infrastrukturní majetek.

Dne 26. 5. 2000 byl uzavřen dodatek č. 1 Smlouvy o bezúplatném převodu majetku ze dne 1. 7. 1993, kterým byla nahrazena příloha č. 1 smlouvy s identifikací převáděného majetku novou přílohou č. 1, která však výše uvedený nemovitý majetek neobsahuje.

Právní kvalifikace

Přestože na základě Smlouvy o bezúplatném převodu majetku ze dne 1. 7. 1993 ani na základě jejího dodatku č. 1 dne 26. 5. 2000 nedošlo ke změně vlastnického práva výše uvedených nemovitostí ve prospěch statutárního města Ostrava, jsme přesvědčeni, že statutární město Ostrava je vlastníkem výše uvedených nemovitostí na základě institutu mimořádného vydržení ve smyslu § 1095 zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku, v platném znění (dále jen „NOZ“).

Dle tohoto ustanovení se vlastníkem nemovité věci stane držitel věci po uplynutí doby 20 let, která se dle přechodného ustanovení § 3066 NOZ počítá i před účinností NOZ, ale neskončí dříve než 1. 1. 2019, a to za předpokladu, že držitel není prokázán nepoctivý úmysl. Mimořádné vydržení se od „klasického“ vydržení odlišuje hlavně tím, že v případě mimořádného vydržení není vyžadována existence právního důvodu pro změnu vlastnického práva (například smlouva).

V účetnictví naší společnosti a statutárního města Ostrava je tento majetek od roku 1993 veden jako majetek statutárního města Ostrava. V souladu s privatizačním projektem měl být veškerý infrastrukturní majetek převeden na statutární město Ostrava. Máme za to, že jsou splněny všechny požadavky ustanovení § 1095 NOZ a statutární město Ostrava se dne 1. 1. 2019 stalo ex lege vlastníkem dotčených budov.

Opravu evidence v katastru nemovitostí lze provést na základě souhlasného prohlášení podle ustanovení § 66 odst. 1 písm. a) a odst. 2 vyhlášky 357/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální vyhláška), v platném znění.

Návrh usnesení

Navrhujeme, aby představenstvo pověřilo Ing. Petra Konečného, MBA, místopředsedu představenstva k projednání této záležitosti se statutárním městem Ostrava a k přípravě nezbytných kroků tak, aby jako vlastník budov na pozemcích p. č. 2257, p. č. 1671 a p. č. 2259 v katastrálním území Stará Bělá, p. č. 1028 a p. č. 1029 v katastrálním území Vratimov, p. st. 1162 v katastrálním území Nová Ves u Ostravy, p. st. 734, st. 735, st. 736 v katastrálním území Muglinov, p. č. 634 v katastrálním území Radvanice a p. č. 1793, 1794, 1795, 1796 a 1798 v katastrálním území Vřesina u Bílovce bylo v evidenci katastru nemovitostí uvedeno statutární město Ostrava.