

Důvodová zpráva

Shrnutí

Rada města na své schůzi dne 7. 5. 2019 usnesením č. 01275/RM1822/21 souhlasila s návrhem koupit nemovitou věc v k.ú. Zábřeh nad Odrou obec Ostrava, a to pozemek p.p.č. 2990 od níže uvedených spoluvlastníků, za sjednanou kupní cenu v celkové výši 51.200,- Kč, z toho:

- podíl ve výši 1/2 od paní xxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, za sjednanou kupní cenu ve výši 25.600,-Kč
- podíl ve výši 1/4 od pana xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, za sjednanou kupní cenu ve výši 12.800,- Kč
- podíl ve výši 1/4 od pana xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, za sjednanou kupní cenu ve výši 12.800,- Kč a s návrhem uzavřít kupní smlouvu.

Návrh materiálu byl předložen k projednání na zasedání zastupitelstva města dne 22. 5. 2019. Z projednávání byl stažen, neboť odbor majetkový zjistil, že jeden ze spoluvlastníků předmětného pozemku zemřel.

Vzhledem k tomu, že od 1. 7. 2020 nemají spoluvlastníci povinnost vzájemně si nabízet k odkupu své spoluvlastnické podíly (předkupní právo - § 1124 odst. 1 NOZ byl zrušen), předkládá odbor majetkový orgánům obce návrh koupit alespoň 2 spoluvlastnické podíly na nemovité věci v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava.

Věc

Úplatné nabytí spoluvlastnických podílů na nemovité věci.

Předmět

Pozemek p.p.č. 2990 ost. plocha, ost. komunikace o výměře 64 m², k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, lokalita ul. Plzeňská (příloha č. 3).

Žadatel

Magistrát města Ostravy, odbor investiční (příloha č. 1).

Účel

Stavba „Cyklostezka S,M – Mečnickovova, Žákovská“.

Informace

Na předmětném pozemku se nachází komunikace IV. třídy – chodník, ve vlastnictví SMO.

Územní rozhodnutí o umístění stavby „Cyklotrasa S,M - Mečnickova, Žákovská“ nabylo právní moci dne 23. 6. 2017. Jedná se o novou stavbu cyklistické stezky, kterou dojde k propojení stávajících cyklistických stezek a cyklotras na okrajích území města. Spoluvlastníci předmětného pozemku dali souhlas s umístěním uvedené stavby.

V předmětném pozemku jsou uloženy inženýrské sítě, jejichž existence není zapsána na listu vlastnictví jako věcné břemeno (služebnost), a to: síť elektronických komunikací, trakční kabely tramvajového vedení (vše ve vlastnictví třetích osob) podzemní vedení vodovodu a kanalizace (vlastník SMO, správce Ostravské vodárny a kanalizace a.s), podzemní kabelový rozvod NN a stožár veřejného osvětlení (vlastník SMO, správce Ostravské komunikace, a.s.).

Cena

Pozemek p.p.č. 2990 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava je oceněn ve znaleckém posudku č. 2407 – 12/2019 ze dne 5. 3. 2019 znalce Ing. xxxxxxxx cenou obvyklou v celkové výši 33.280,- Kč, tj. 520,- Kč/m² (dne 16. 10. 2020 bylo znalcem potvrzeno, že cena 520,- Kč/m² je stále platná).

Cena převáděných spoluvlastnických podílů předmětného pozemku byla stanovena výpočtem dle spoluvlastnických podílů vlastníků, a to následovně:

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vlastník podílu ve výši 1/4 – kupní cena činí 8.320,- Kč;

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, vlastník podílu ve výši 1/4 – kupní cena činí 8.320,- Kč.

Znalecký posudek je k nahlédnutí na odboru majetkovém.

Spoluvlastníkům předmětného pozemku byl zaslán k odsouhlasení pracovní návrh kupní smlouvy. Spoluvlastníci zaslali odboru majetkovému sdělení, že nesouhlasí s výší kupní ceny a požadují 800,- Kč za 1 m² pozemku.

Spoluvlastníci odůvodnili svůj požadavek tím, že v roce 2016 pro účely dědického řízení byl pozemek oceněn částkou 800,- Kč za 1 m² (příloha č. 2).

Smluvní strany si sjednávají kupní cenu za předmět převodu v celkové výši 25.600,- Kč, tj. 800,- Kč/m², z toho kupní cena spoluvlastnického podílu ve výši 1/4 činí 12.800,- Kč.

V souvislosti se zákonem č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole), ve znění pozdějších předpisů, byla provedena předběžná řídicí kontrola před vznikem závazku. Úhrada kupní ceny bude hrazena z finančních prostředků odboru investičního.

Zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé

Na základě výše uvedených skutečností odbor investiční zdůvodnil odchylku od ceny obvyklé.

Rozdíl ceny sjednané od ceny obvyklé stanovené znaleckým posudkem u nabývaných spoluvlastnických podílů činí 8.960,- Kč.

Výkup předmětného pozemku od uvedených spoluvlastníků za kupní cenu sjednanou vyšší než je cena v daném místě a čase obvyklá, uvedená ve znaleckém posudku, je odůvodněn takto:

- a) spoluvlastníci odmítli prodej předmětného pozemku za nižší kupní cenu – cenu dle znaleckého posudku;
- b) pozemek p.p.č. 2990 v k.ú. Zábřeh nad Odrou, obec Ostrava, ul. Plzeňská, je nutno vykoupit pro realizaci výše uvedené stavby;
- b) bez tohoto pozemku není možno stavbu zrealizovat;
- c) pozemek není možno zaměnit ani obejít, nachází se v přímé linii stavby;
- d) na pozemku se nachází komunikace IV. třídy – chodník, ve vlastnictví SMO, který bude výstavbou cyklostezky upraven;
- e) ke dni 31. 12. 2018 bylo na stavbu vynaloženo 763.510,- Kč (platba za dokumentaci pro územní rozhodnutí).

Odbor majetkový upozorňuje na skutečnost, že vzhledem k tomu, že se na předmětném pozemku nachází místní komunikace, může vlastník pozemku po SMO jakožto vlastníku komunikace požadovat úhradu za bezesmluvní užívání předmětného pozemku, a to 3 roky zpětně.

Na základě jednání se spoluvlastníky pozemku je v předložené kupní smlouvě právně ošetřeno bezdůvodné obohacení, v níž je uvedeno, že prodávající kupujícímu promíjí dluh spočívající v bezdůvodném obohacení kupujícího užíváním předmětného pozemku statutárním městem Ostrava bez právního titulu za období do uzavření kupní smlouvy – viz příloha č. 4 předloženého materiálu.

Navrhované řešení výkupu příslušných spoluvlastnických podílů pozemku za navrhovanou sjednanou kupní cenu se tudíž jeví jako nejvhodnější.

Dodatečné informace

Spoluvlastnický podíl ve výši 1/2 po zemřelé paní xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx bude řešen až po ukončení dědického řízení.

Projednáno v radě města

Rada města na své schůzi dne 3. 11. 2020 zrušila své usnesení č. 01275/RM1822/21 ze dne 7. 5. 2019 a souhlasila s návrhem koupit spoluvlastnické podíly dle bodu 2) předloženého materiálu.

Upozornění

Tento materiál obsahuje informace podléhající ochraně osobních údajů, které by neměly být zveřejňovány dle zák.č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, jelikož jsou chráněny zák.č. 110/2019 Sb., o zpracování osobních údajů.