

Důvodová zpráva

Věc:

Směna nemovitých věcí v k.ú. Poruba, obec Ostrava a návrh zřídit služebnost.

Předmět

Nemovité věci v k.ú. Poruba, obec Ostrava, ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřené městskému obvodu, a to:

- pozemek parc.č. 2349, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 20 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž
- pozemek parc.č. 2397, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 23 m², jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž

za

nemovitou věc v k.ú. Poruba, obec Ostrava, ve vlastnictví [REDAKCE], a to:

- stavba č.e. 182, garáž, která stojí na pozemku parc.č. 2707, zastavěná plocha a nádvoří o výměře 19 m². Pozemek je ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřený městskému obvodu.

Pozemky parc.č. 2349 a parc.č. 2397 se nachází v lokalitě ul. V Zahradách (příloha č. 2).

Stavba č.e. 182, garáž, která stojí na pozemku parc.č. 2707 se nachází v lokalitě ul. Nad Porubkou (příloha č. 3).

Žadatel

[REDAKCE]

Účel

Revitalizace území Zámeckého parku v Porubě.

Informace

Městský obvod Poruba má zájem revitalizovat širší území Zámeckého parku a vytvořit tak funkční park pro místní obyvatele. Cílem je vytvořit celistvé území, které bude sloužit k aktivnímu vyžití, kulturním zážitkům, odpočinku a relaxaci. V současné době již probíhá studie proveditelnosti (1. etapa) revitalizace Zámeckého parku. Projekt Proměny Zámeckého parku pokračuje výkupem garáží v bezprostřední blízkosti Zámku Poruba.

Jednání s vlastníky garáží v této lokalitě je velmi obtížné a zdoluhavé, neboť ti se jich nechtějí vzdát. V návaznosti na výzvu městského obvodu Poruba žadatel podal nabídku směny své garáže č.e. 182, lokalita ul. Nad Porubkou, za pozemky parc.č. 2349 a parc.č. 2397, lokalita ul. V Zahradách, jejichž součástí jsou stavby bez čp/če, garáže, a to bez doplatku rozdílů kupních cen.

Žadatel užívá pozemek parc.č. 2707 pod stavbou č.e. 182, garáží, který je ve vlastnictví statutárního města Ostrava, svěřený městskému obvodu na základě Nájemní smlouvy č. 2012/02/03/0995 ze dne 28. 2. 2013.

V lokalitě území zámeckého parku městský obvod již majetkoprávně vypořádal celkem 19 garáží. Vlastnické vztahy jsou vyznačeny v příloze č. 3 předloženého materiálu.

O záměru města směnit nemovité věci dle bodu 1) předloženého usnesení rozhodlo zastupitelstvo města dne 19. 1. 2022 usnesením č. 1833/ZM1822/29.

Záměr města směnit nemovité věci dle bodu 1) předloženého usnesení byl zveřejněn na elektronické úřední desce na webových stránkách a na úřední desce Magistrátu města Ostravy od 20. 1. 2022 do 7. 2. 2022.

Kupní cena

Dle znaleckého posudku č. 384-36/22 zpracovaným znalcem [redacted] byl předmět směny oceněn cenou obvyklou, přičemž cena obvyklá jednotlivých nemovitých věcí činí:

- pozemku parc.č. 2349, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž 231.000 Kč
- pozemku parc.č. 2397, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž 265.000 Kč
- služebnost vedení a umístění veřejného osvětlení u pozemku parc.č. 2397, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž - 10.000 Kč
- stavby č.e. 182, garáž 343.000 Kč.

Znalecký posudek je k nahlédnutí na odboru majetkovém, cena nemovitých věcí je stanovena bez DPH.

Rozdíl ceny sjednané za pozemek parc.č. 2349, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž a pozemek parc.č. 2397, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž a ceny sjednané za stavbu č.e. 182, garáž, bude bez doplatku rozdílu 143.000 Kč.

V souladu s § 56 odst. 1 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je převod pozemku parc. č. 2349 a pozemku parc. č. 2397 osvobozen od této daně. Převod stavby bez čp/če, garáže na pozemku parc.č. 2349 a stavby bez čp/če, garáže na pozemku parc.č. 2397 je dle § 56 odst. 3 zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů osvobozen od této daně.

Zdůvodnění odchylky od ceny obvyklé (tj. 143.000 Kč)

- a) vlastník odmítl prodej stavby č.e. 182, garáže;
- b) stavbu č.e. 182, garáž, která stojí na pozemku parc.č. 2707 ve vlastnictví SMO, správě MěOb je nutno získat pro realizaci projektu Revitalizace Zámeckého parku;
- c) bez této stavby na pozemku SMO a správě MěOb není možno projekt zrealizovat;
- d) do konce roku 2019 bylo na majetkoprávní vypořádání 19 garáží vynaloženo celkem 3.317.564 Kč (kupní ceny garáží);
- e) náklady na zpracování studie proveditelnosti „Revitalizace Zámeckého parku v Ostravě – Porubě – etapa 1“ byly 1.199.231 Kč vč. DPH;
- f) jiný způsob majetkoprávního vypořádání není možný.

Navrhované řešení směny předmětných nemovitých věcí se tudíž jeví jako jediné možné řešení.

Stanoviska

Zastupitelstvo městského obvodu Poruba vydalo dne 7. 9. 2020 souhlasné stanovisko ke směně nemovitých věcí dle bodu 1) předloženého usnesení, bez doplatku rozdílu kupních cen a s následným svěřením budovy č.ev. 182, stojící na pozemku p.č. 2707, zastavěná plocha a nádvoří, v k.ú. Poruba, obec Ostrava, městskému obvodu Poruba (příloha č. 1).

Pokud dojde k nabytí stavby č.e. 182, garáž do vlastnictví statutárního města Ostrava, tato se dle Občanského zákoníku stane součástí pozemku parc.č. 2707, který je svěřen městskému obvodu. Z tohoto důvodu není nutné svěřením této stavby řešit.

Odbory dopravy, investiční, odbor strategického rozvoje, ochrany životního prostředí a odbor územního plánování a stavebního řádu nemají námítky ke směně předmětných nemovitých věcí.

Městský ateliér prostorového plánování a architektury, p.o. nemá výhrady ke směně předmětných nemovitých věcí.

Zatížení předmětů směny

Pozemek parc.č. 2397, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, ve vlastnictví SMO, je zatížen inženýrskými sítěmi, jejichž existence není zapsána na listu vlastnictví jako věcné břemeno (služebnost), a to: ochranné pásmo kanalizace DN 1200 BET (ve vlastnictví SMO a správě společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s.) a nadzemní vedení veřejného osvětlení (ve vlastnictví SMO a správě společnosti Ostravské komunikace, a.s.) na zdi garáže (na konzole ve vlastnictví společnosti ČEZ Distribuce, a.s.), ke kterému se spolu se směnnou smlouvou zřizuje smlouva o zřízení služebnosti.

Služebnost

Na pozemku parc.č. 2397, jehož součástí je stavba bez čp/če, garáž, se nachází inženýrská síť ve vlastnictví statutárního města Ostravy a správě společnosti Ostravské komunikace, a.s. – veřejného osvětlení. Z tohoto důvodu odbor majetkový spolu se směnnou smlouvou navrhuje zřídit i služebnost ve prospěch statutárního města Ostrava. Služebnost se zřizuje na dobu časově neomezenou, bezúplatně.

Projednáno v radě města

Předložený návrh byl projednán v radě města dne 10. 5. 2022. Rada města na své schůzi souhlasila s návrhem na záměr města směnit nemovité věci v k.ú. Poruba, obec Ostrava a s návrhem zřídit služebnost dle bodu 1) předloženého usnesení.

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.