

Název bodu jednání:

[>>>Návrh na výkup spoluvlastnických podílů z celku pozemků p.č. 2333/131 a p.č. 3183/16, oba v k.ú. Příbram<<<]

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracoval: Ing. Jaromír Volný, vedoucí odboru správy majetku

Projednáno: Radou města Příbram dne 30.01.2017, usnesení č. 85/2017

Text usnesení RM:

(>>>Rada I. d o p o r u č u j e ZM

schválit výkup spoluvlastnických podílů, vždy o velikosti ideální 1/6, pozemků

p.č. 2333/131 a p.č. 3183/16, oba v k.ú. Příbram, od

pana

a pana

do majetku města Příbram, a to za kupní cenu 300 Kč/m², tj. 50 Kč za podíl o velikosti 1/6 z každého m².

II. s c h v a l u j e

provedení úhrady za bezesmluvní užívání části pozemku p.č. 2333/131 o výměře 12 m² z celkové výměry 123 m² a pozemku p.č. 3183/16, oba v k.ú. Příbram, výše uvedeným vlastníkům podle jejich spoluvlastnických podílů, každého o velikosti 1/6, a to za 2 roky zpětně, ve výši 7,50 Kč/m²/rok každému z výše uvedených spoluvlastníků.<<<)

Napsala: Bc. Žaneta Vaverková

Návrhy na usnesení:

(>>> ZM

schvaluje – neschvaluje

výkup spoluvlastnických podílů, vždy o velikosti ideální 1/6, pozemků p.č. 2333/131 a p.č. 3183/16, oba v k.ú. Příbram, od paní

pana

a pana

do majetku města Příbram, a to za kupní cenu Kč/m², tj. Kč za podíl o velikosti 1/6 z každého m².<<<)

Důvodová zpráva:

Na město Příbram se ve věci řešení užívání pozemků p.č. 2333/131 a p.č. 3183/16, oba v k.ú. Příbram, písemně obrátila advokátka Mgr. Renata Wachtlová, advokátní kancelář, Pražská 346, 268 01 Hořovice, a to jako právní zástupkyně oprávněných spoluvlastníků ideální poloviny shora uvedených nemovitých věcí, paní

pana

a pana

. V písemnosti uvádí, že její klienti zdělili na základě usnesení Okresního soudu v Chomutově čj. 35 D-81/1993-28 ze dne 07.10.2015 dohromady ideální spoluvlastnický podíl 1/2 (každý z nich 1/6) na předmětných nemovitých věcech. Otec klientů, po kterém klienti dědili, však zemřel již v roce 1991. Druhý spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2 je zapsán na paní která již před mnoha lety zemřela, a proto klienti podali podnět Okresnímu soudu v Příbrami na projednání dědictví po paní (pozn. OSM: v katastru nemovitostí je na LV 3431 u paní uvedena adresa neznámá, bez uvedení rodného čísla, s poznámkou předání údaje o nemovitosti do evidence ÚZSVM, nedostatečně identifikovaný vlastník). Klienti zjistili, že na

pozemku p.č. 3183/16 se nachází parkoviště, které zřejmě zbuvovalo město Příbram, jenž nyní parkoviště provozuje. Klienti by se rádi dohodli na dalších pravidlech užívání pozemku, jakož i náhradě za užívání za uplynulé období, kdy město Příbram pozemek užívalo, avšak neplatilo nic spoluvlastníkům. Druhý pozemek p.č. 2333/131 navazuje na pozemek p.č. 3183/16. V návaznosti na poskytnuté související informace v rámci uskutečněné e-mailové korespondence mezi právní zástupkyní a majetkoprávním oddělením OSM, právní zástupkyně prostřednictvím e-mailové zprávy ze dne 29.04.2016 sdělila, že klienti se kloní k variantě prodeje spoluvlastnických podílů za tržní cenu určenou znalcem z oboru oceňování nemovitých věcí. Dále žádají o vyrovnání bezesmluvního užívání za uplynulé období, tedy za období, kdy jejich nárok není ještě promlčen.

Samostatné oddělení silničního hospodářství MěÚ Příbram ve svém vyjádření ze dne 31.03.2016 uvádí, že na většině pozemku p.č. 2333/131 v k.ú. Příbram se (dle přiložené mapy) nachází veřejná zeleň. Na části pozemku se nachází komunikace III. třídy – Ryneček a na části komunikace IV. třídy – chodník Ryneček. Na pozemku p.č. 3183/16 v k.ú. Příbram se dle pasportu komunikací nachází komunikace III. třídy – Ryneček, s vyznačenými parkovacími plochami. Město Příbram je vlastníkem stavby. Oddělení doporučuje odkup pozemků tak, aby došlo k narovnání vlastnických práv. Z těchto komunikací neplyne městu žádný zisk. Oba pozemky jsou v obecně závazné vyhlášce města Příbram č. 1/2011 ze dne 24.01.2011, o místním poplatku za užívání veřejného prostranství, vymezeny jako veřejné prostranství.

Odbor investic a rozvoje města ve svém vyjádření ze dne 25.05.2016 sděluje, že předmětné pozemky jsou Územním plánem města Příbram vymezeny jako obytné území městské kolektivní zástavby, nejsou plochami veřejného prostranství, pozemek p.č. 2333/131 se nachází v záplavovém území Příbramského potoka s periodicitou 100 let. OIRM doporučuje výkup uvedených pozemků, na kterých se nachází veřejná zeleň, parkoviště a komunikace – ul. Ryneček. Došlo by tím k narovnání majetkoprávních vztahů.

OSM zadal pro stanovení ceny pozemků vypracování znaleckého posudku. Znalecký posudek č. 659 - 50/16 ze dne 02.06.2016 vypracovaný Ing. Štěpánkovou stanovil zjištěnou cenu pozemků 897 Kč/m^2 ($897 \text{ Kč} \times 134 \text{ m}^2 = 120.198 \text{ Kč}$), obvyklou cenu pozemků 900 Kč/m^2 ($900 \text{ Kč} \times 134 \text{ m}^2 = 120.600 \text{ Kč}$), což je (z tohoto posudku) vypočtená cena za ideální části vykupovaných pozemků, kterou by město spoluvlastníkům zaplatilo, kdyby se rozhodlo za cenu stanovenou znaleckým posudkem od těchto spoluvlastníků jejich ideální části vykoupit.

Právní zástupkyně Mgr. Wachtlová prostřednictvím e-mailové zprávy ze dne 29.07.2016 sdělila, že její klienti souhlasí s výší kupní ceny stanovenou znaleckým posudkem jako s cenou obvyklou a zároveň i s obvyklou cenou nájemného (bez podložení znaleckým posudkem byla její odhadovaná výše právní zástupkyni sdělena nejdříve v částce 14.424 Kč/rok tak, jak ji určila prvotním odhadem znalkyně Ing. Štěpánková ve své e-mailové zprávě ze dne 27.06.2016). Dodatkem znaleckého posudku č. 659 - 50/16, který byl vypracován dne 16.09.2016 byla stanovena cena pronájmu pozemků, obvyklá cena ročního nájemného z (celých) pozemků p.č. 2333/131 a p.č. 3183/16 činí 12.020 Kč/rok, tj. při zaokrouhlení na celé koruny 45 Kč/m²/rok.

Vzhledem k tomu, že v dodatku znaleckého posudku č. 659 – 50/16 ze dne 16.09.2016 vypracovaném Ing. Štěpánkovou, je na straně číslo 4 chyba ve výsledku výpočtu ročního nájemného místo správné ceny 12.020 Kč je chybně uvedeno 29.035 Kč, přičemž o řádku níže v kolonce obvyklá cena ročního nájemného z pozemků p.č. 2333/31 a 3183/16 je již výpočet proveden správně, vyzval OSM zpracovatelku posudku k jeho opravě. Ta tak učinila formou opravy dodatku, který tvoří přílohu tohoto materiálu.

Mgr. Wachtlová byla se zněním tohoto dodatku seznámena, připomínky neměla. K tomu je však třeba uvést, že, jak uvádí samostatné oddělení silničního hospodářství, viz výše, komunikace III. třídy (parkoviště) a komunikace IV. třídy (chodník) se nachází pouze na části pozemku p.č. 2333/131, a to po cca 6 m² pro každou uvedenou třídu komunikace, tj. dohromady na části výměry cca 12 m² z celkové výměry 123 m², přičemž výměra byla určena výpočtem z počítačového situačního snímku počítačovým programem.

Pokud se týká úhrady za bezdůvodné obohacení, klienti Mgr. Wachtlové vznesli požadavek na vyplacení nájemného za 2 roky zpětně, s odůvodněním, že nabyli dědictví na základě usnesení čj. 35 D 81/93 – 28, které vydal Okresní soud v Chomutově dne 07.10.2015 po panu Jaroslavu Suldovském, zemřelém dne 27.09.1991. Tehdy platná právní úprava nabytí dědictví vychází ze zásady, že dědictví se nabyvá smrtí zůstavitele, tedy ke dni jeho úmrtí. V tomto případě to dle názoru právní

zástupkyně znamená, že dědicové jsou oprávněni po městu Příbram žádat nájemné nejen za dobu právní moci usnesení o nabytí dědictví, ale i za dobu předchozí – tedy od smrti zůstavitele. Pokud město užívalo pozemky v předchozí době, vznikalo na jeho straně bezdůvodné obohacení, které je třeba posuzovat dle právní úpravy, ve které vzniklo, tedy starý občanský zákoník, kde platila u bezdůvodného obohacení dvouletá promlčecí doba. Rada města schválila provedení úhrady za bezesmluvní užívání předmětných nemovitých věcí v podobě, jak je uvedeno na straně jedna tohoto materiálu.

Komise pro realizaci majetku města se na svém jednání dne 05.10.2016 usnesla na tom, že doporučuje výkup spoluvlastnického podílu o velikosti $\frac{1}{2}$ z celku pozemků p. č. 2333/131 a p. č. 3183/16, oba v k. ú. Příbram, za cenu 900 Kč/m², včetně úhrady za bezesmluvní užívání části pozemku p. č. 2333/131 o výměře 61,5 m² z celkové výměry 123 m² a části pozemku p. č. 3183/16 o výměře 72,5 m² z celkové výměry 145 m², vše v k. ú. Příbram, a to za 2 roky zpětně, ve výši 45 Kč/m²/rok.

Na rok 2017 jsou (v rozpočtu fondu pozemků) plánovány výdaje na nákup pozemků (výdaje, prvek 3758) ve výši 3.600.000 Kč. Dále jsou plánovány příjmy z prodeje pozemků (příjmy, prvek 3757) ve výši 2.600.000 Kč a financování (financování, prvek 3842) ve výši 1.000.000 Kč, přičemž „financování“ znamená zapojení zůstatku základního účtu z předchozího roku. Ke dni přípravy tohoto materiálu je na tomto účtu konečný zůstatek 408.247 Kč, přičemž byly již dříve zastupitelstvem města schváleny výkupy pozemků v celkové částce 1.300.765 Kč.

Přílohy:

1. Dopis advokátky ze dne 15.02.2016 s přílohami
2. Vyjádření Samostatného oddělení silničního hospodářství MěÚ Příbram ze dne 31.03.2016 s přílohou
3. Vyjádření OIRM ze dne 25.05.2016
4. Znalecký posudek č. 659 – 50/2016 ze dne 02.06.2016
5. Znalecký posudek č. 659 – 50/16 – Dodatek (Oprava), oprava výpočtu ročního nájemného na str. 4, ze dne 16.9.2016
6. E-mailová korespondence
7. Výpisy LV
8. Situační snímek