

Název bodu jednání:

Žádost o výkup pozemků p. č. 2064/11 a p. č. 2057/36, oba v k. ú. Příbram, včetně komunikace

Předkládá: Rada města Příbram**Zpracovala:** Mgr. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 27.07.2026, usn. č. 0666/2026**Text usnesení RM:** Rada města

- 1) doporučuje ZM schválit revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 792/2025/ZM, ze dne 03.12.2025.
- 2) doporučuje ZM schválit výkup pozemků p. č. 2057/36 a p. č. 2064/11, vše v k. ú. Příbram, včetně komunikace a veřejného osvětlení od vlastníka, společnosti 1. STAV s.r.o., se sídlem Na květnici 713/7, 140 00 Praha 4 - Nusle, IČO: 04717023, do majetku města za celkovou kupní cenu 1,00 Kč, s tím, že před podpisem kupní smlouvy budou v katastru nemovitostí evidována věcná břemena na všechny inženýrské sítě.

Napsala: Bc. Petra Kramperová**Návrhy na usnesení:**

- 1) ZM schvaluje – neschvaluje

revokaci usnesení Zastupitelstva města Příbram č. 792/2025/ZM, ze dne 03.12.2025.

- 2) ZM schvaluje – neschvaluje

výkup pozemků p. č. 2057/36 a p. č. 2064/11, vše v k. ú. Příbram, včetně komunikace a veřejného osvětlení od vlastníka, společnosti 1. STAV s.r.o., se sídlem Na květnici 713/7, 140 00 Praha 4 - Nusle, IČO: 04717023, do majetku města za celkovou kupní cenu Kč, s tím, že před podpisem kupní smlouvy budou v katastru nemovitostí evidována věcná břemena na všechny inženýrské sítě.

Důvodová zpráva:

Dne 03.12.2025 Zastupitelstvo města Příbram svým usnesením č. 792/2025/ZM, schválilo výkup pozemků p. č. 2057/36 a p. č. 2064/1, vše v k. ú. Příbram, včetně komunikace a veřejného osvětlení od vlastníka, společnosti 1. STAV s.r.o., se sídlem Na květnici 713/7, 140 00 Praha 4 - Nusle, IČO: 04717023, do majetku města za celkovou kupní cenu 1,00 Kč, s tím, že před podpisem kupní smlouvy budou v katastru nemovitostí evidována věcná břemena na všechny inženýrské sítě, a dále bude provedena změna druhu a způsobu využití předmětných pozemků v katastru nemovitostí.

K podpisu kupní smlouvy nedošlo.

V červnu 2026 zástupce společnosti, advokát pan Mgr. Marek Zeman, telefonicky informoval město, že v souladu s podmínkou stanovenou zastupitelstvem města došlo v katastru nemovitostí ke změně druhu a způsobu využití nabízených pozemků, a to z druhu pozemků trvalý travní porost na ostatní plochu, ostatní komunikaci. Současně sdělil, že původní pozemek p. č. 2064/1 v k. ú. Příbram bylo nutné rozdělit, přičemž vzniklo několik nových pozemků, a to pozemky se zelení a pozemek tvořený komunikací. Městu je nyní z původního pozemku p. č. 2064/1 o původní výměře 1.944 m² v k. ú. Příbram nabízen pouze nově vzniklý pozemek p. č. 2064/11 o výměře 1.025 m² v k. ú. Příbram, na němž se nachází komunikace. Uvedené skutečnosti byly městu dne 11.06.2026 potvrzeny rovněž prostřednictvím e-mailové zprávy.

OSM proto předkládá návrh na revokaci usnesení zastupitelstva města č. 792/2025/ZM, ze dne 03.12.2025.

Žadatel dále ve své písemné žádosti uvádí, že by společnost uvítala, pokud by město převzelo pozemků nepodmiňovalo zřízením služebností vedení sítí (vodovodních a kanalizačních přípojek) k tíži pozemků p. č. 2057/36 a p. č. 2064/11, oba v k. ú. Příbram, ve prospěch sousedních pozemků, na nichž je nebo v budoucnu bude realizována výstavba rodinných domů.

Žadatel dále uvedl, že k některým pozemkům již služebnost zřízena byla, avšak k jiným nikoliv, a to z důvodu nezájmu jejich vlastníků. Dle jeho vyjádření nyní nemůže vlastníky nutit ke zřízení služebností, pokud o její zřízení v minulosti neprojevili zájem. Podmínka stanovená usnesením zastupitelstva města se mu proto jeví jako zbytečná a ve svém důsledku i nesmyslná.

Žadatel nevidí důvod, proč by město nemohlo převzít pozemky s komunikacemi za situace, kdy na nich nebudou váznout služebnosti ve prospěch vlastníků sousedních pozemků, když pro město je z principu výhodnější převzít pozemky méně zatížené. Současně uvádí, že pokud bude mít některý z vlastníků v budoucnu zájem služebnost zřídit, nic nebrání tomu, aby tuto záležitost řešil přímo s městem.

Rovněž se žadatel domnívá, že pokud město nemá v úmyslu pozemky s komunikacemi převádět ani komplikovat vlastníků sousedních pozemků užívání přípojek, nemělo by mít problém umožnit jednotlivým vlastníků vedení přípojek a přístup k nim i bez zřízení služebností.

Žadatel proto žádá o přehodnocení požadavku na zřízení služebností k vodovodním a kanalizačním přípojkám ve prospěch přiléhajících pozemků. Ostatní služebnosti inženýrských sítí jsou již v katastru nemovitostí zapsány.

OSM sděluje, že zřízení služebností představuje standardní způsob majetkoprávního vypořádání vedení inženýrských sítí na cizích pozemcích a zajišťuje právní jistotu jak pro vlastníky připojených nemovitostí, tak pro vlastníka zatíženého pozemku.

Služebnost zakládá věcné právo zapsané v katastru nemovitostí, které je závazné i pro případné budoucí vlastníky dotčených pozemků. Tím je zajištěn trvalý a nezpochybnitelný přístup k přípojkám za účelem jejich provozu, údržby, oprav či případné obnovy. Bez zřízení služebností by byly tyto vztahy založeny pouze na aktuální vůli vlastníka pozemku, což by mohlo v budoucnu vést ke sporům nebo komplikacím při nakládání s nemovitostmi.

Požadavek na zřízení služebností sleduje rovněž zájem vlastníků přilehlých pozemků, neboť jejich dodatečné zřizování by bylo spojeno s dalšími náklady na smluvní dokumentaci, geodetické zaměření a řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Je proto účelnější vypořádat tato práva komplexně ještě před převodem pozemků do vlastnictví města.

Město by jako budoucí vlastník komunikací a souvisejících pozemků mělo usilovat o převzetí pozemků s jednoznačně vypořádanými majetkoprávními vztahy. Zřízení služebností před převodem pozemků proto představuje preventivní opatření, které předchází budoucím žádostem o dodatečné řešení práv, k již existujícím přípojkám a eliminuje riziko vzniku sporů mezi městem a vlastníky přilehlých nemovitostí.

Požadavek na zřízení služebností byl stanoven usnesením zastupitelstva města právě s cílem zajistit, aby město nepřebíralo pozemky s nedořešenými majetkoprávními vztahy a aby veškerá práva související s umístěním a provozem inženýrských sítí byla před převodem pozemků řádně právně ošetřena.

Následuje původní důvodová zpráva:

Žadatel:

Společnost 1. STAV s.r.o., se sídlem Na květnici 713/7, 140 00 Praha 4 – Nusle, IČO: 04717023, zastoupená JUDr. Jakubem Vozábem, Ph.D., advokátem se sídlem Na květnici 713/7, 140 00 Praha 4 – Nusle, IČO: 01921789.

Předmět:

Výkup pozemků p. č. 2057/36 o celkové výměře 1.525 m² (trvalý travní porost) a p. č. 2064/1 o celkové výměře 1.944 m² (trvalý travní porost), oba v k. ú. Příbram, včetně komunikace na pozemcích se nacházející.

Účel:

Předání komunikace, včetně pozemků, městu Příbram.

Na výše uvedených pozemcích v lokalitě Hájek byla dokončena výstavba pozemní komunikace. Komunikace byla zkolaudována rozhodnutím Městského úřadu Příbram, Stavební úřad a územní plánování ze dne 20.03.2025, č.j. R/2025/32585/5.

Dle vyjádření žadatele je komunikace místní komunikací ve smyslu ustanovení § 6 zákona č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, jejímž vlastníkem ve smyslu ustanovení § 9 odst. 1 zákona o pozemních komunikacích by měla být obec, na jejímž území se místní komunikace nachází. Z těchto skutečností má žadatel zájem převést předmětnou komunikaci do vlastnictví města Příbram, a to včetně zastavěných pozemků p. č. 2057/36 a p. č. 2064/1, oba v k. ú. Příbram.

Žadatel dále ve své žádosti uvádí, že vzhledem k tomu, že plocha předmětných pozemků není zanedbatelná, činí téměř 3.500 m², je patrné, že není zanedbatelná ani hodnota předmětných pozemků, uvítal by proto, kdyby převod do vlastnictví města Příbram nebyl bezplatný, byl by rád, když by za to nějakou finanční kompenzaci od města obdržel.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města:

Pro správní území města Příbram je schválena územně plánovací dokumentace, a to Územní plán Příbram (ÚP), který schválilo Zastupitelstvo města Příbram dne 18.06.2018, usn. č. 1006/2018/ZM, který nabyl účinnosti dne 17.07.2018. Ke dni 01.10.2021 je účinná Změna č. 1 ÚP. Změna č. 2 ÚP je účinná k datu 21.11.2024.

Pozemky p. č. 2057/36, p. č. 2064/1, oba v k. ú. Příbram, jsou v ÚP vymezeny jako tzv. plochy smíšené obytné – smíšené obytné městské (SM). Jedná se o rozvojovou lokalitu SM23, kde je vydán regulační plán, a to Regulační plán Sázky Barandov, schválen Zastupitelstvem města Příbram dne 21.06.2006.

Odbor doporučuje a je i v zájmu města Příbram odkoupit nabízené předmětné pozemky, které jsou dle územního plánu veřejným prostranstvím. Jedná se o pozemky pod stávajícími místními komunikacemi. Tyto pozemky jsou pro město Příbram prioritně potřebné.

Vyjádření Oddělení přípravy a realizace projektů (z hlediska oprav pozemních komunikací):

Jedná se o nově vybudovanou nezařazenou komunikaci, která bude sloužit jako obslužná komunikace pro vybudované rodinné domy. K bezúplatnému převodu by se měl vyjádřit správce komunikací (Technické služby města Příbrami, p. o.) zejména k možnosti údržby v daném místě (prudké stoupání).

Vyjádření Odboru silničního hospodářství:

Odbor souhlasí s převodem komunikace, která je místní komunikací III. třídy, do majetku města.

Vyjádření Technických služeb města Příbram, p. o.:

Všechny správy středisek se k žádosti vyjádřily tak, že žádost berou na vědomí a nemají k ní připomínek.

OSM po obdržení všech kladných stanovisek komunikoval s právním zástupcem žadatele, sdělil mu, že příslušné odbory doporučují převzetí komunikace. Dále mu sdělil, že město Příbram pozemky s vybudovanou pozemní komunikací vykupuje zpravidla za celkovou kupní cenu 1,00 Kč, a v případě, že je žádána za pozemky nějaká finanční kompenzace, OSM žádá o sdělení částky, za kterou by si žadatel přál pozemky městu prodat. OSM dále žadatele upozornil, že o převodu pozemků včetně komunikace pak rozhoduje Zastupitelstvo města Příbram.

OSM právního zástupce žadatele požádal ještě o informaci, zda je městu Příbram s komunikací nabízeno i veřejné osvětlení.

Právní zástupce žadatele uvedl, že s komunikací a pozemky nabízejí městu i veřejné osvětlení. Dále dodal, že inženýrské sítě vody a kanalizace již městu Příbram předány byly.

Co se týče kupní ceny, uvedl, že klient, společnost 1. STAV, s.r.o, by s ohledem na celkové náklady s touto stavební akcí za převod ráda obdržela celkovou částku 200.000,00 Kč. Jsou si však vědomi,

že o konečné částce, za kterou bude město ochotno pozemky a komunikaci převzít, rozhoduje Zastupitelstvo města Příbram.

Dle vyjádření společnosti 1. SČV, a.s., která vydává na základě smluvního vztahu stanoviska za provozovatele vodohospodářské infrastruktury za společnost Příbramská provozní, s.r.o., pozemky prochází Kanalizační řad DN<500, Přípojka kanalizace, Přípojka vodovodu a Vodovodní řad DN<500, vše ve vlastnictví města Příbram.

V katastru nemovitostí jsou u nabízených pozemků evidována věcná břemena cesty a stezky pro sousední pozemky, některé sousední pozemky mají zřízena věcná břemena spočívající v uložení vodovodní či kanalizační přípojky. Dále jsou v katastru nemovitostí evidována věcná břemena spočívající v uložení inženýrských sítí pro společnost GasNet, s.r.o., společnost ČEZ Distribuce, a.s., dále i pro město Příbram.

Na základě vyjádření společnosti 1. SČV, a.s. bylo zjištěno, že se na dotčených pozemcích nachází nejen vodovodní a kanalizační řady, ale také příslušné vodovodní a kanalizační přípojky. Ne všechny z těchto přípojek jsou však evidovány v katastru nemovitostí.

Pro zajištění právní jistoty a transparentnosti vlastnických vztahů je nezbytné, aby před samotným převodem pozemků do majetku města byly veškeré přípojky řádně zapsány do katastru nemovitostí. Zároveň je nutné provést změnu druhu pozemků a způsobu jejich využití, neboť dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí jsou pozemky dosud vedeny jako trvalý travní porost.

Teprve po splnění těchto kroků bude možné zajistit, že převáděné pozemky budou předány ve stavu, který je po právní i věcné stránce bezvadný. To je klíčové nejen pro budoucí nakládání s těmito nemovitostmi, ale i pro ochranu práv jejich vlastníka.

OSM provedl místní šetření a pořídil na místě fotodokumentaci.

Fond pozemků – výše zůstatku ke dni 30.09.2025 je 21.519.728,95 Kč, dále je částka 24.000.000 Kč uložena na spořicí účtu.

Komise pro realizaci majetku města projednala žádost na svém zasedání dne 01.10.2025 s následujícím stanoviskem:

Komise doporučuje schválit výkup pozemků p. č. 2057/36 a p. č. 2064/1, vše v k. ú. Příbram, včetně komunikace a veřejného osvětlení do majetku města, za celkovou kupní cenu 1,00 Kč.

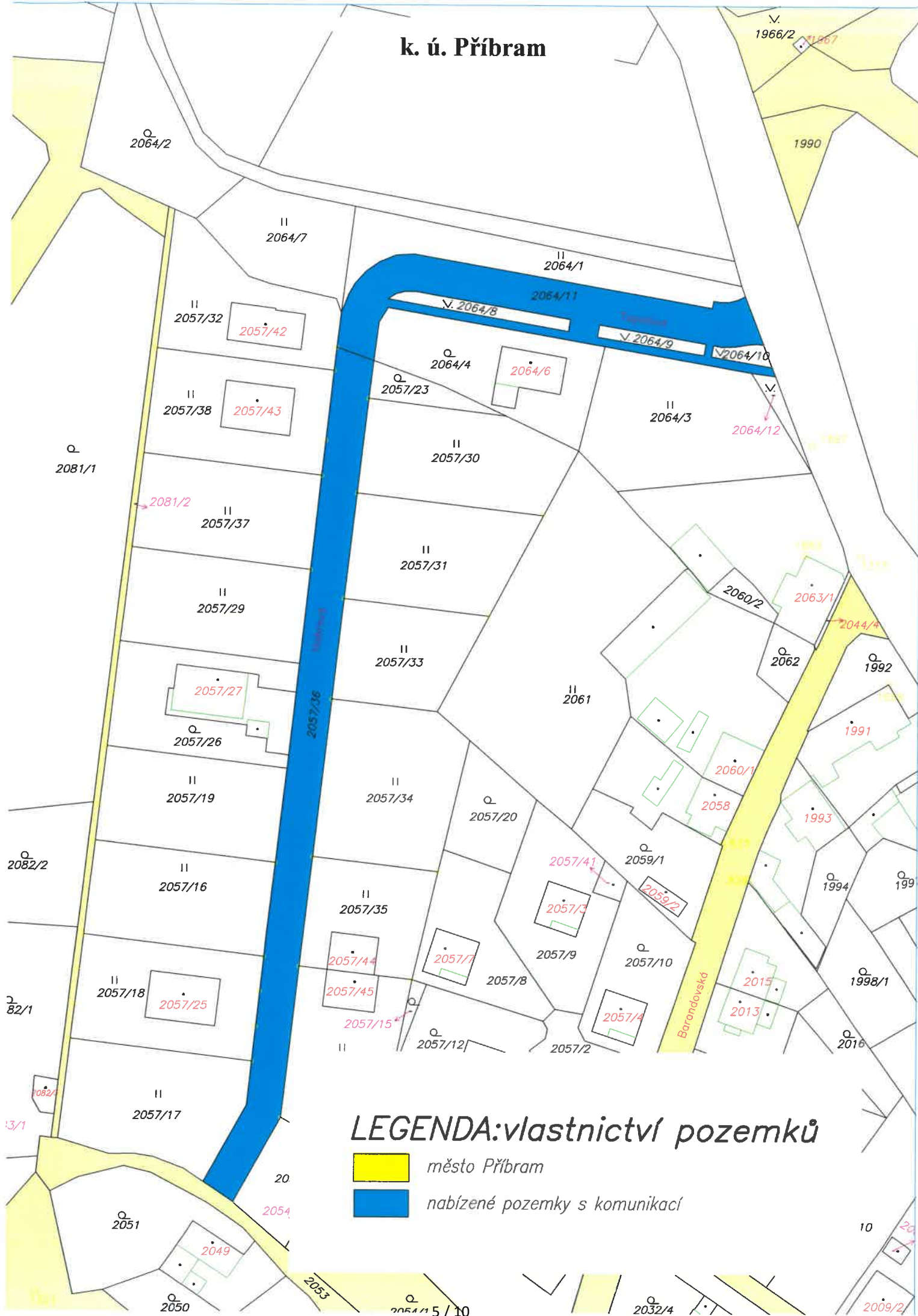
Přílohy:

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost včetně příloh a e-mailového sdělení
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města, Odboru silničního hospodářství, vyjádření Technických služeb města Příbram, p. o., vyjádření společnosti 1. SČV, a.s.

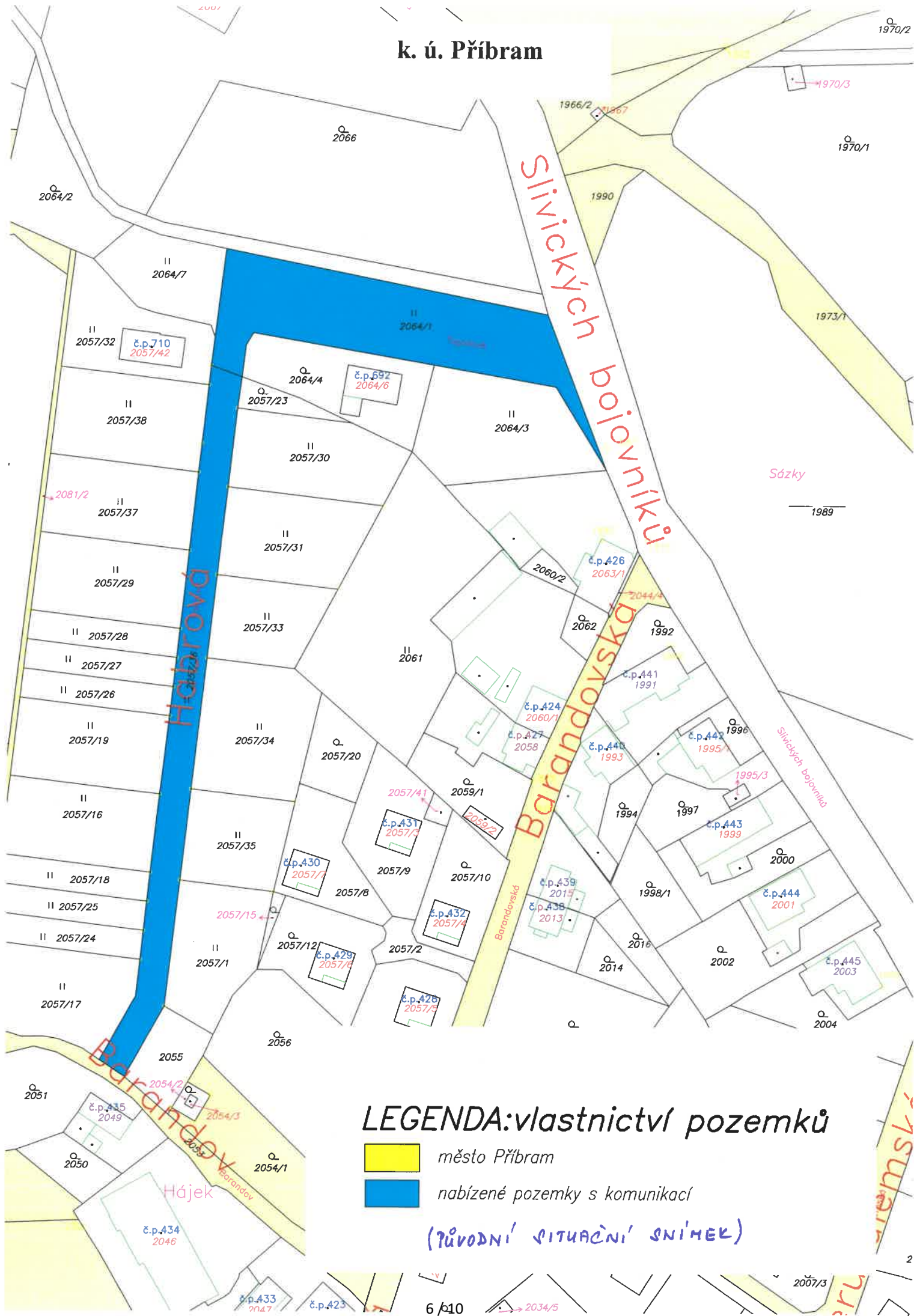
Konec původní důvodové zprávy.

Přílohy:

- 1) situační snímek (současný stav x předchozí stav), ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) e-mailová žádost

k. ú. Příbram

k. ú. Příbram









Petra Kramperová

Od: Marek Zeman | Vozáb & Co. <zeman@vozab.com>
Odesláno: čtvrtek 11. června 2026 10:59
Komu: Petra Kramperová
Kopie: Jakub Vozáb | Vozáb & Co.
Předmět: Re: spol. 1. STAV, s.r.o. - převzetí komunikace

Dobrý den, paní Kramperová,

V návaznosti na naši komunikaci z minulého týdne Vás tímto v zastoupení společnosti 1. STAV, s.r.o. žádám o zařazení bodu na následující zastupitelstvo města, a to bodu týkajícího se převodu/převzetí pozemků parc. č. 2057/36 a 2064/11 v k.ú. Příbram z našeho klienta na město.

Od zastupitelstva již máme souhlas s převzetím pozemku parc. č. 2057/36 v k.ú. Příbram ze dne 3. 12. 2025, tedy si nejsem jistý, zda je nutné o tomto pozemku rozhodovat znovu nebo nikoliv, nicméně z opatrnosti žádám i o souhlas s převodem tohoto pozemku.

Dále bychom velmi uvítali, pokud by město převzetí pozemků nepodmiňovalo zřízení služebností vedení sítí (vodovodních a kanalizačních přípojek) k tíži pozemků parc. č. 2057/36 a 2064/11 v k.ú. Příbram ve prospěch sousedících pozemků, na nichž je nebo v budoucnu má být realizována výstavba rodinných domů, jak sdělovala paní Řehořová.

Jak je patrné z KN, tak k některým pozemkům tato služebnost zřízena byla, ale k jiným nikoliv. Vlastníci sousedních pozemků, v jejichž prospěch služebnost zřízena není, o ni však zájem neměli - podle všeho jde celkem o 17 pozemků. Těžko je nyní může náš klient nutit k tomu, aby si služebnost nechali zřídit, když o ni zájem neměli a zřizovat ji nechtěli. Usnesení, resp. upřesnění ze strany paní Říhové, rozumíme tak, že pokud i jediný z vlastníků nebude chtít nebo moci (např. vlastník zemře a bude probíhat dědické řízení, což trvá mnohdy přes rok nebo i více let v případě sporu dědiců) služebnost zřídit, tak potom nebude možné pozemky s komunikacemi předat městu, což se nám zdá zbytečné a v důsledku zcela nesmyslné. Nevidíme důvod, proč za situace, kdy na pozemcích s komunikacemi nebudou váznout služebnosti tyto pozemky zatěžující, by je město nemohlo převzít. Pro město je přeci z principu výhodnější převzít méně zatížené pozemky. Navíc pokud některý z vlastníků v budoucnu bude mít zájem služebnosti zřídit, tak potom přeci nic nebrání tomu, aby si to řešil přímo s městem jako vlastníkem pozemků? Rovněž máme za to, že pokud město nemá v úmyslu pozemky s komunikacemi převádět ani vlastníkům sousedních pozemků dělat naschvály s přípojkami, což nepředpokládáme, tak potom by město nemělo mít problém ani s tím jednotlivým vlastníkům umožnit vedení přípojky a přístup k ní i bez služebnosti.

S ohledem na uvedené proto zdvořile žádáme o přehodnocení požadavku na služebnosti k vodovodním a kanalizačním přípojkám ve prospěch přiléhajících pozemků. Ostatní služebnosti inženýrských sítí už jsou v zapsány v KN.

Předem Vám děkuji a přeji pěkný den.

S pozdravem,

Marek Zeman

VOZÁB & CO.

M: +420 721 798 745 | T: +420 226 233 004
E: zeman@vozab.com | W: www.vozab.com