



## MATERIÁL

pro zasedání Zastupitelstva města Hranic, dne 30. 6. 2022

**Bod programu:** 22

**Předkládá:** Bc. Daniel Vitonský

**Okruh zpracovatelů:** Odbor správy majetku

**Zpracoval:** Mgr. Dagmar Chmelařová  
Martina Křižanová

**Název bodu:** Prodej části pozemku parc.č. 2421/25 v k.ú. Hranice

Návrh na usnesení:

### Zastupitelstvo města Hranic po projednání:

#### 1. schvaluje/neschvaluje

prodej části pozemku parc.č. 2421/25 ostatní plocha ostatní komunikace, díl "A" o výměře cca 120 m<sup>2</sup> dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, zapsaného na LV č. 3182 pro k.ú. Hranice formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě

žadateli:

cena prodeje: 1.750 Kč/m<sup>2</sup> včetně DPH (pozemek zatížený věcným břemenem)

za podmínek:

- budoucí kupující má zájem na části pozemku parc.č. 2421/25 ostatní plocha ostatní komunikace, díl "A" o výměře cca 120 m<sup>2</sup>, v k.ú. Hranice postavit terasu k domu čp. 2027 na Náměstí 8. května v Hranicích,
- budoucí prodávající souhlasí se zastavěním předmětné části pozemku stavbou terasy za podmínky, že stavba bude řádně povolena příslušným stavebním úřadem,
- zájemce je povinen nejpozději 10 dnů před projednáním prodeje v zastupitelstvu města sepsat protokol o projednání a složit na účet města jistotu ve výši 10 % z výchozí ceny stanovené usnesením zastupitelstva města;
- v případě, že zájemci usnesením zastupitelstva města nebude nemovitost prodána, jistota bude vrácena, a to do 14 dnů ode dne usnesení o prodeji předmětné nemovitosti;
- pokud zájemce od žádosti odstoupí před popř. po rozhodnutí zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti z vlastní vůle, aniž se změnily podmínky prodeje, zájemce uhradí smluvní pokutu ve výši zaplacené jistoty;
- v případě, že zájemci usnesením zastupitelstva města bude předmětná nemovitost prodána, složená jistota bude považována za zálohu kupní ceny;
- nabyvatel uhradí náklady spojené se sepsáním smlouvy o budoucí kupní smlouvě, kupní

smlouvy, s vypracováním geometrického plánu, s oceněním pozemku, vkladem kupní smlouvy do katastru nemovitostí a ověření podpisů;

- budoucí kupující vyzve budoucího prodávajícího k sepisu kupní smlouvy, a to nejpozději do 30 dnů ode dne doručení kolaudačního souhlasu popř. jiné listiny opravňující k užívání stavby terasy vydané příslušným stavebním úřadem,

- nabyvatel uhradí náklady spojené se sepisem kupní smlouvy a jejím vkladem do katastru nemovitostí před podpisem kupní smlouvy, nejpozději však při podpisu kupní smlouvy;

- nabyvatel podepíše kupní smlouvu nejpozději do 14 dnů ode dne doručení písemné výzvy a uhradí celou kupní cenu, náklady spojené se sepisem kupní smlouvy, s vypracováním geometrického plánu, náklady na ocenění pozemku nejpozději do 60 dnů ode dne oboustranného podpisu kupní smlouvy. V případě, že nedojde ke splnění těchto podmínek zaviněním nabyvatele, pozbuje usnesení zastupitelstva města o prodeji předmětné nemovitosti platnosti a nabyvatel se zavazuje uhradit prodávajícímu smluvní pokutu ve výši složené jistoty a prodávající má právo od kupní smlouvy odstoupit;

- smluvní strany se dohodly, že návrh na vklad kupní smlouvy bude podán po úhradě celé kupní ceny a nákladů spojených s prodejem a sepisem kupní smlouvy;

- podmínkou uzavření smlouvy o smlouvě budoucí kupní je uzavření nájemní smlouvy na převáděnou nemovitost,

- smlouva o budoucí kupní smlouvě bude uzavřena na dobu určitou a to 3 roky ode dne podpisu smlouvy. V případě, že pozemek parc.č. 2421/25, díl "A" o výměře cca 120 m<sup>2</sup>, v k.ú. Hranice, nebude stavbou vůbec dotčen, nebudou účastníci smlouvy uvedenými závazky a povinnostmi vázáni a smlouva zanikne. O této skutečnosti vyrozumí budoucí kupující budoucího prodávajícího písemně, a to do tří měsíců ode dne, kdy se o ní dozví.

- budoucí kupující bere na vědomí, že na pozemku parc.č. 2421/25 v k.ú. Hranice nachází inženýrské sítě (viz příloha č. 3 důvodové zprávy). V případě, že bude zjištěno, že se na prodávané části pozemku nachází dešťová kanalizace ve vlastnictví města Hranic, bude současně s kupní smlouvou uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene pro strpění umístění a provozování dešťové kanalizace, a to bezúplatně.

- budoucí kupující bere na vědomí, že část pozemku parc.č. 2421/25 v k.ú. Hranice dle přílohy č. 4 důvodové zprávy, je vázána nájemní smlouvou uzavřenou mezi městem Hranice a společností AURA-engineering Hranice, s.r.o., na dobu neurčitou za účelem parkování,

- v případě, že realizace stavby nebude zahájena v termínu do 3 let od podpisu smlouvy, nebudou účastníci smlouvy uvedenými závazky a povinnostmi vázáni a smlouva zanikne;

a pověřuje starostu k podpisu smlouvy o budoucí kupní smlouvě.

**T: 15. 09. 2022**

**O: Mgr. Dagmar Chmelařová**

### Důvodová zpráva:

**Město Hranice** je vlastníkem pozemku **parc.č. 2421/25** ostatní plocha ostatní komunikace o výměře 1.937 m<sup>2</sup> zapsaného na LV č. 3182 pro k.ú. Hranice (viz příloha č. 1).

**Pan** je vlastníkem pozemku parc.č.st. 686 zastavěná plocha a nádvoří o výměře 134 m<sup>2</sup> zapsaného na LV č. 1573 pro k.ú. Hranice. Součástí pozemku je stavba víceúčelové budovy č.p. 2027 (viz příloha č. 1).

Dne 23.2.2022 obdržel odbor správy majetku **žádost** pana o koupi části pozemku parc.č. 2421/25, díl "A" o výměře cca 120 m<sup>2</sup>, v k.ú. Hranice za účelem přístavby terasy k víceúčelové budově č.p. 2027, která je součástí pozemku parc.č.st. 686 v k.ú. Hranice. Jedná se o přístavbu terasy k provozovně kavárny (viz příloha č. 2).

### Odbor rozvoje a investic

Odbor investic na pozemku parc. č. 2421/25 v k. ú. Hranice nerealizuje dle schváleného rozpočtu na rok 2022 žádnou investiční akci. Z hlediska Územního plánu Hranic se pozemek parc.č. 2421/25 v k.ú. Hranice nachází v zastavěném území v ploše ZV:

- hlavní využití - **veřejně přístupná zeleň**
- přípustná využití
  - pozemky významných ploch zeleně v sídlech, většinou parkově upravených a veřejně přístupných (např. parky),
  - pozemky drobných vodních ploch a toků
  - pozemky občanské vybavenosti slučitelné s účelem veřejně přístupné zeleně (např. dětská hřiště, **zařízení pro odpočinek a relaxaci**, drobná architektura, mobiliář),
  - pozemky související dopravní a technické infrastruktury
- nepřípustné využití - pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

### Architekt města

Architekt města v současné době prodej nedoporučuje.

**Výhledově je prodej pozemku možný.** Protože však **důvodem koupě je budování terasy** přiléhající k domu č. p. 2027, **nelze** v současnosti **definovat rozsah oddělovaného pozemku**. To bude možné teprve **po dokončení stavby terasy**, neboť jak **během stavebního řízení**, tak během **samotné realizace může dojít ke změnám v rozsahu stavby**. (Například z důvodů konstrukčních, statických, památkové ochrany, územního plánování, apod.) Jako **vhodnější způsob majetkoprávního řešení se tedy jeví smlouva o smlouvě budoucí**. Pro účely stavebního řízení pak vydání souhlasu města (jako majitele pozemku) se stavbou, po projednání dokumentace pro stavební povolení s městem Hranice. **Záměr na vybudování terasy (pro kavárnu) na východním okraji Šromotova náměstí se jeví jako vhodný.** Mohl by přispět k **zatraktivnění prostoru** mezi Veličkou a náměstím 8. května, který vzhledem k obtížnému terénu a přístupnosti obtížně hledá účel a charakter. Součástí záměru výstavby by měla být i úvaha (či návrh) sadových úprav prostoru mezi budoucí terasou a čerpací stanicí VaK Přerov na břehu Veličky. Součástí záměru by také měl být **návrh způsobu údržby prostoru pod terasou pro zajištění čistoty a důstojného vzhledu**.

### OSUZPD - oddělení životního prostředí

- úsek správy vodního hospodářství - v dotčeném území vede **dešťové kanalizace** ve vlastnictví města Hranic. Realizací terasy nesmí dojít k poškození či narušení funkčnosti dešťové kanalizace. V případě jejího poškození musí být odborně provedena její oprava a zajištění funkce.

Dále upozorňujeme, že na parc.č. 2421/25 v k.ú. Hranice se nachází **splašková kanalizace** ve vlastnictví spol. Vodovody a kanalizace Přerov, a.s..

#### OŠKT - státní památková péče

Odbor školství, kultury a tělovýchovy **bere na vědomí** záměr prodat část pozemku parc.č. 2421/25 v k.ú. Hranice, **nemá připomínek, avšak zároveň upozorňuje:**

- pozemek parc.č. 2421/25 v k.ú. Hranice se nachází **v areálu plošně chráněného památkového území** městské památkové zóny Hranice. Památkově chráněné území je evidováno v Ústředním seznamu kulturních památek ČR pod identifikačním číslem 1992476 a číslem rejstříku 2194
- vlastník nemovitosti (správce, uživatel) je povinen **k zamýšlené stavbě** si předem **vyžádat závazné stanovisko** obecního úřadu obce s rozšířenou působností **z hlediska státní památkové péče**

#### Odbor správy majetku

Na pozemku parc.č. 2421/25 v k.ú. Hranice se nachází **inženýrské sítě** - viz příloha č. 3.

Část pozemku parc.č. 2421/25, díl "A" dle přílohy č. 4 důvodové zprávy, v k.ú. Hranice, je vázána **nájemní smlouvou** uzavřenou mezi městem Hranice a společností *AURA-engineering Hranice, s.r.o.*, zastoupená jednatel, na dobu neurčitou za účelem **parkování**.

S ohledem na **vyjádření architekta města** a na skutečnost, že pozemek parc.č. 2421/25 v k.ú. Hranice se nachází v **památkové zóně** a dále na skutečnost, že na pozemku nachází **inženýrské sítě** a v současné době **není možné určit, v jakém rozsahu bude stavba plánované terasy povolena stavebním úřadem**, jeví se jako vhodné prodej části pozemku parc.č. 2421/25, díl "A" o výměře cca 120 m<sup>2</sup>, v k.ú. Hranice řešit **formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě s tím, že po dobu výstavby bude dotčená část pozemku pronajata**. V případě, že bude zjištěno, že se na prodávané části pozemku nachází dešťová kanalizace ve vlastnictví města Hranic bude současně s kupní smlouvou uzavřena smlouva o zřízení věcného břemene pro strpění umístění a provozování dešťové kanalizace, a to bezúplatně.

**Cena pozemku v místě a čase obvyklá pro rok 2022 dle znalce činí 3.500 Kč/m<sup>2</sup>, cena pozemku dotčeného věcným břemenem činí 1.750 Kč/m<sup>2</sup>.**

*V případě, že cena podléhá režimu DPH, jedná se o cenu včetně DPH.*

**Cena nájmu pozemku v místě a čase obvyklá pro rok 2022 za účelem podnikání činí 93 Kč/m<sup>2</sup>/rok plus DPH.**

**Rada města** usnesením č. 2385/2022-RM 90 ze dne 24.5.2022 **schválila:**

- **záměr prodat** část pozemku parc.č. 2421/25 ostatní plocha ostatní komunikace, **díl "A" o výměře cca 120 m<sup>2</sup>** dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, zapsaného na LV č. 3182 pro k.ú. Hranice **formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě za cenu 1.750 Kč/m<sup>2</sup> včetně DPH** za podmínek dle návrhu na usnesení
- **záměr na pronájem** části pozemku parc. č. 2421/25 ostatní plocha ostatní komunikace, **díl "A" o výměře cca 120 m<sup>2</sup>** dle přílohy č. 1 důvodové zprávy, zapsaného na LV č. 3182 pro k.ú. Hranice **za cenu nájmu 93 Kč/m<sup>2</sup>/rok plus DPH** za účelem výstavby terasy k domu čp. 2027 na Náměstí 8. května v Hranicích na dobu určitou, **ode dne protokolárního předání staveniště nájemci a to až do dne, kdy budou tyto pozemky opět protokolárně vráceny pronajímateli po realizaci stavby, nejdéle však 3 roky ode dne podpisu smlouvy.**

Záměr prodat část pozemku formou smlouvy o budoucí kupní smlouvě byl zveřejněn na úřední desce MěÚ Hranice v souladu se zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích ( obecní zřízení) v platném znění. Současně byl uveřejněn i způsobem umožňujícím dálkový přístup.

**Na záměr se přihlásil pan a nabídl cenu dle záměru 1.750 Kč/m<sup>2</sup> včetně DPH. S**

žadatelem byl sepsán protokol o projednání, ve kterém byl seznámen s cenou pozemku, s podmínkami prodeje, způsobem platby jistoty a jejím následným vrácením.

*Poznámka:*

*Podmínkou uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě je uzavření nájemní smlouvy na pronájem části pozemku parc.č. 2421/25 díl "A" v k.ú. Hranice (viz návrh na usnesení). Materiál ve věci schválení pronájmu pozemku bude předložen radě města k projednání dne 19.7.2022.*

Připomínkové řízení		
Materiál byl projednán (kým)	Dne	Výsledek
Odbor rozvoje a investic	18. 3. 2022	Vyjádření uvedeno v důvodové zprávě
Architekt města	22. 4. 2022	Vyjádření uvedeno v důvodové zprávě
Odbor školství, kultury a tělovýchovy	21. 3. 2022	Vyjádření uvedeno v důvodové zprávě
OSUZPD - odd. životního prostředí	7. 3. 2022	Vyjádření uvedeno v důvodové zprávě

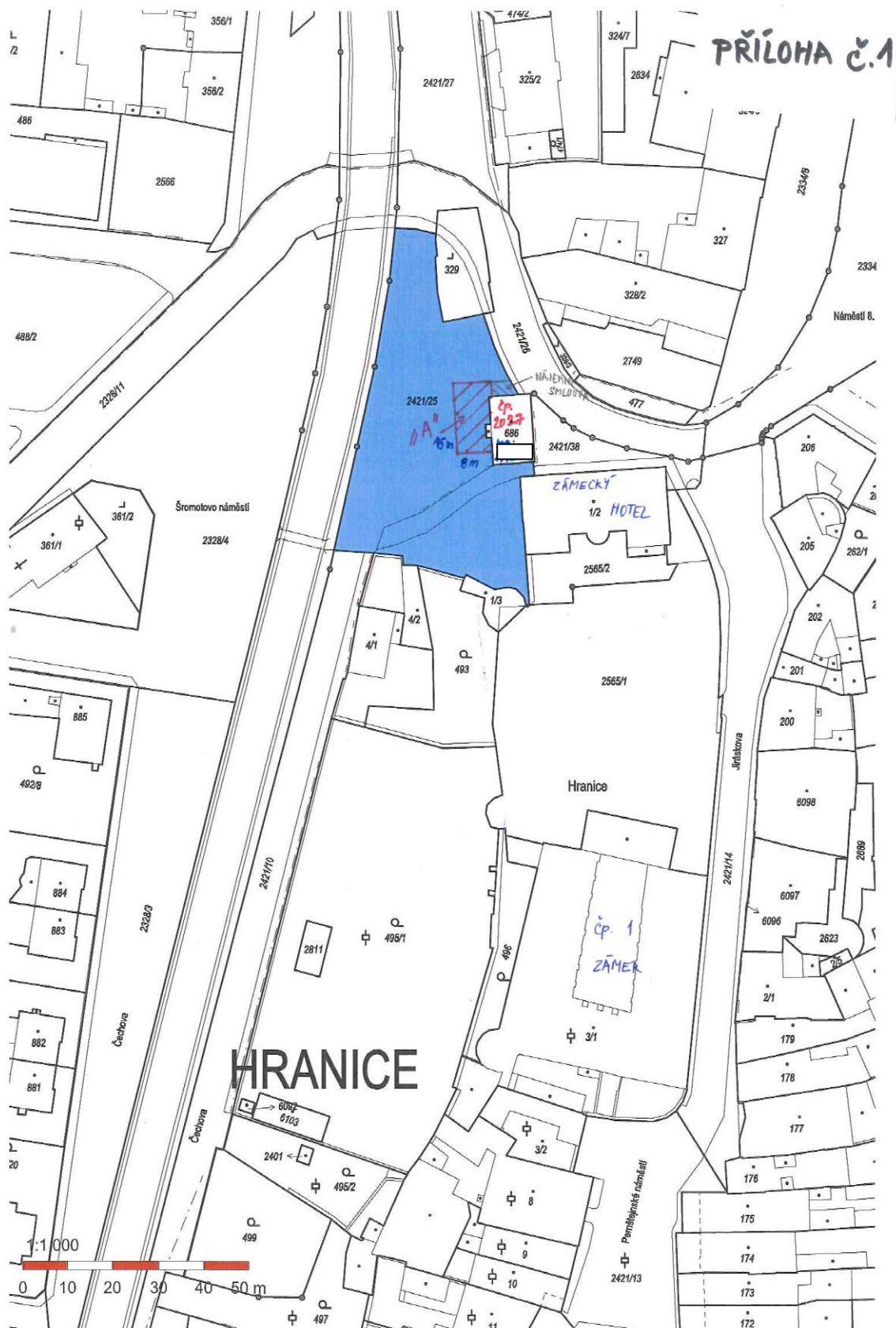
Přílohy:

č. 1 - snímek KM.pdf

č. 2 - terasa.pdf

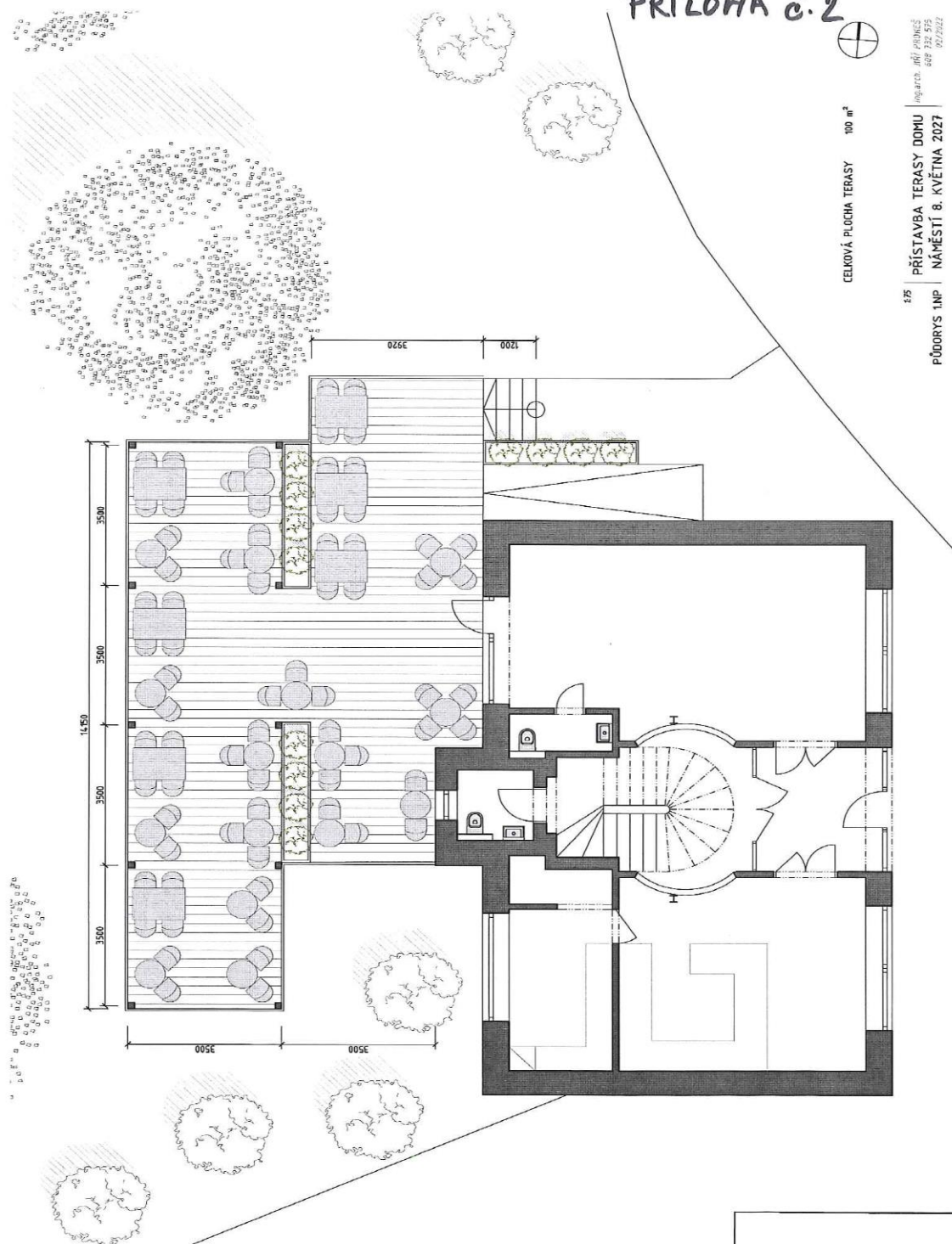
č. 3 - inženýrské sítě.pdf

č. 4 - pronajatá část pozemku.pdf

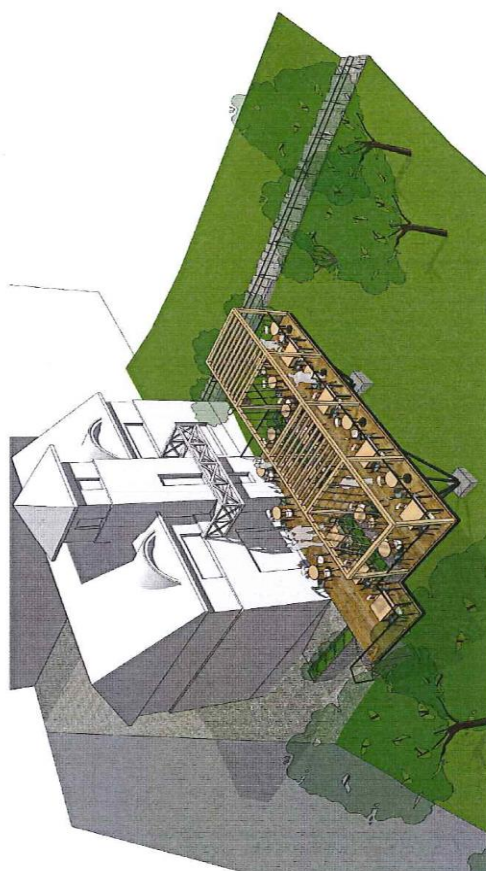
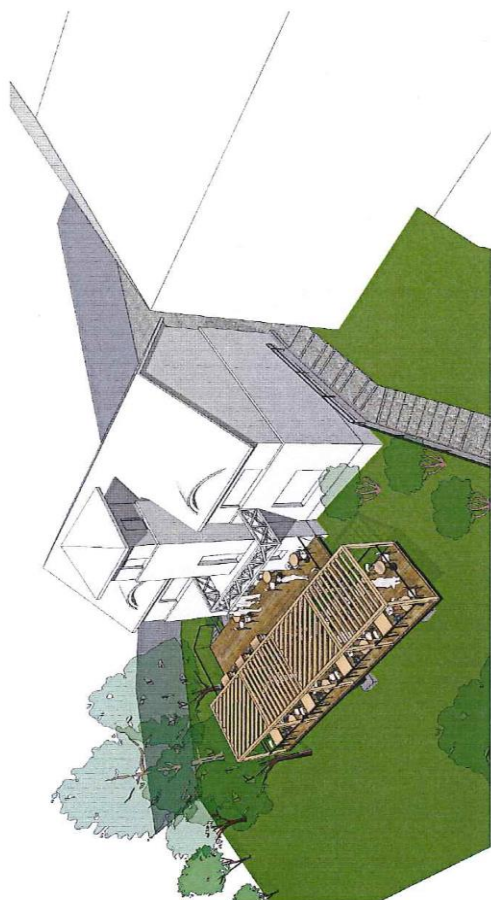


CELKOVÁ PLOCHA TERASY 100 m<sup>2</sup>

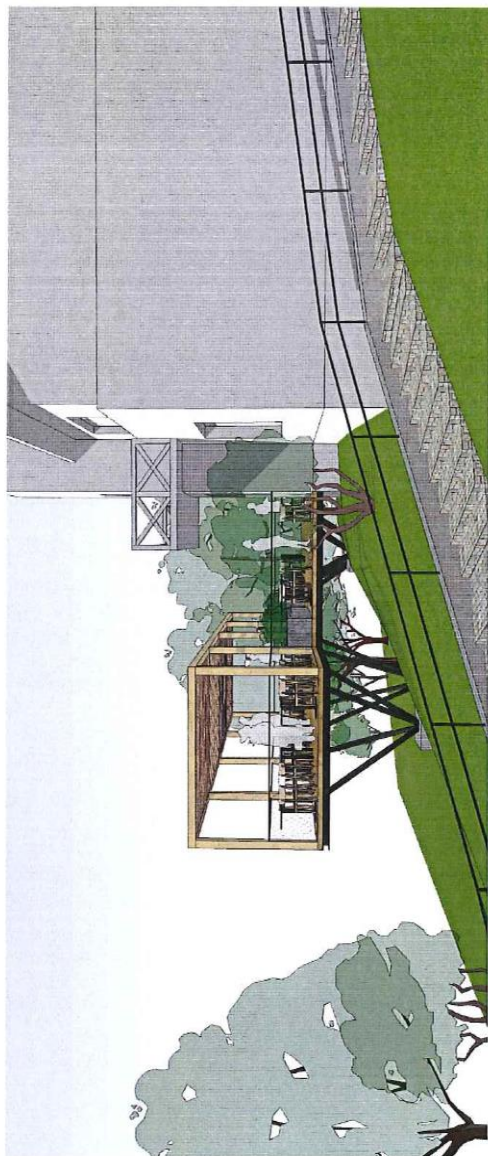
**PŮDORYS 1.NP** **1.75** **PŘÍSTAVBA TERASY DOMU** **NÁMĚSTÍ 8. KVĚTNA 2027**  
Ing.arch. JIŘÍ POUJEDŠ **608 732 575**  
02/2022







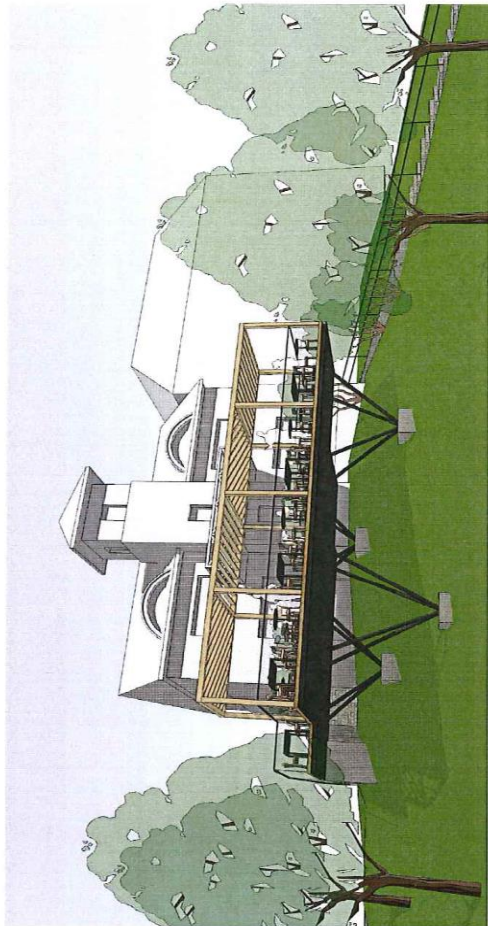




ing.arch. JUDr. POKORŠ  
808 732 595  
07/2022

PŘÍSTAVBA TERASY DOMU  
NÁMĚSTÍ 8. KVĚTNA 2027

VIZUALIZACE



ag. arch. a. št. projekt  
600 130 535  
02/2022

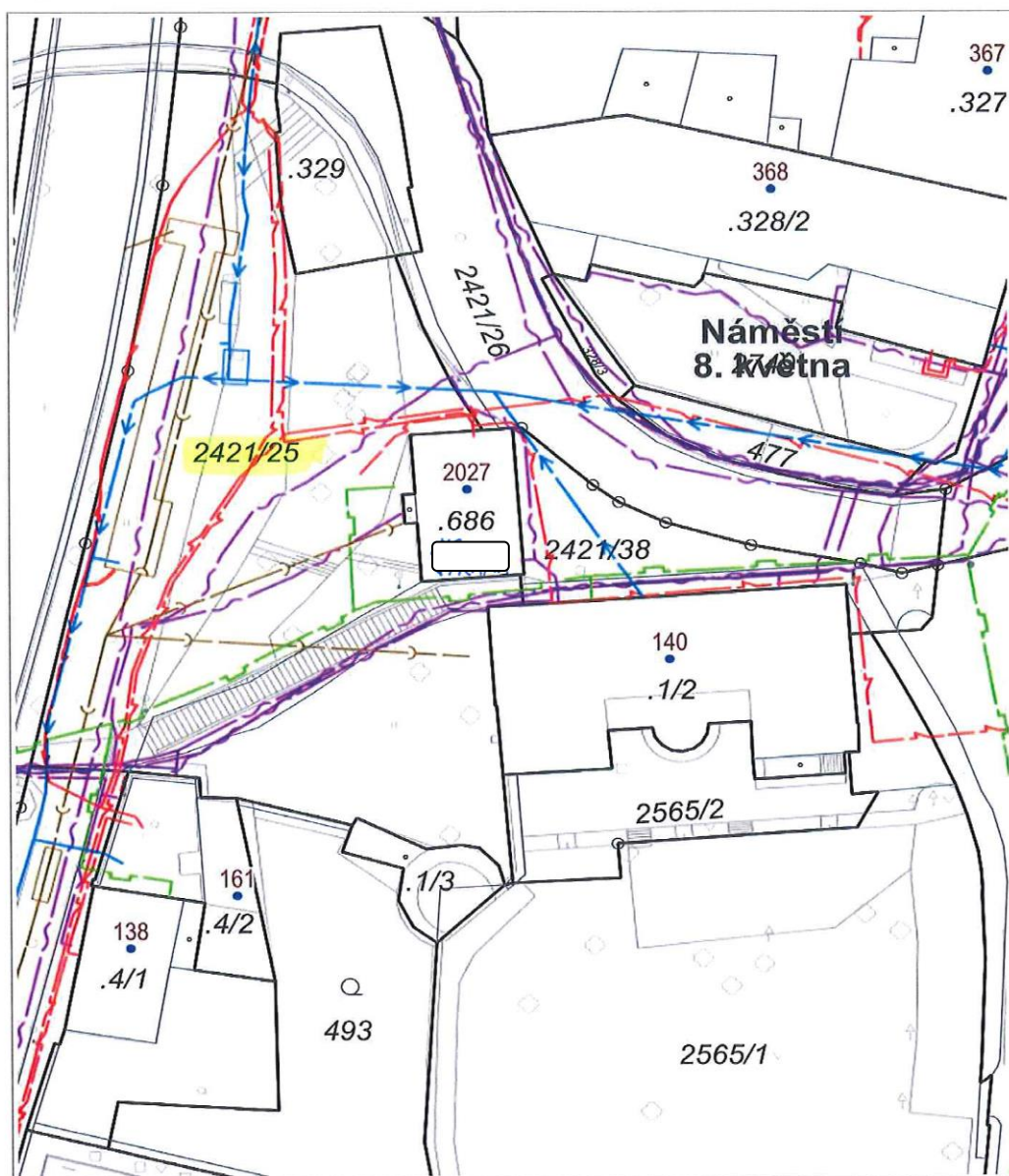
VIZUALIZACE  
PŘÍSTAVBA TERASY DOMU  
NÁMĚSTÍ 8. KVĚTNA 2021





# PŘÍLOHA č. 3

18. 5. 2022



RÚIAN: © ČÚZK, Katastr: © ČÚZK

Vytisknuto v mapovém řešení Spinbox společnosti © T-MAPY

# PŘÍLOHA č. 4

OSM/BO/NS/311/2/2006

