



MATERIÁL pro schůzi Zastupitelstva města Hranice dne 13. 6. 2024

Číslo bodu: 20
Název bodu: Výkup staveb garáží na pozemcích parc. č. st. 2750 a parc. č. st. 3015 vše v k. ú. Hranice
Předkládá: Rada města, Hranice
Zodpovídá: Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru
Zpracoval/a/i: Mgr. Dagmar Chmelařová, vedoucí odboru
Bc. Ludmila Bortlová, referent

usnesení č. ../2024 - ZM 15 ze dne 13. 6. 2024

Zastupitelstvo města Hranice

neschvaluje

1. výkup stavby garáže na pozemku parc. č. st. 2750 v k. ú. Hranice z vlastnictví [redacted] do vlastnictví města Hranic za cenu 590 tis. Kč, příp. 500 tis. Kč
2. výkup stavby garáže na pozemku parc. č. st. 3015 v k. ú. Hranice z vlastnictví [redacted] do vlastnictví města Hranic za cenu 590 tis. Kč, příp. 500 tis. Kč.

usnesení č. ../2024 - ZM 15 ze dne 13. 6. 2024 (varianta)

Zastupitelstvo města Hranice

schvaluje

1. výkup stavby garáže na pozemku parc. č. st. 2750 v k. ú. Hranice z vlastnictví [redacted] do vlastnictví města Hranic za cenu tis. Kč
 2. výkup stavby garáže na pozemku parc. č. st. 3015 v k. ú. Hranice z vlastnictví [redacted] do vlastnictví města Hranic za cenutis. Kč
- za podmínky:
- kupní cena bude prodávajícímu uhrazena do 30 dnů ode dne podpisu smlouvy posledním účastníkem;

- náklady spojené s výkupem bude hradit město Hranice

a pověřuje starostu města k podpisu kupní smlouvy.

Důvodová zpráva:

Pan [REDACTED] je vlastníkem stavby garáže na pozemku parc. č. st. 2750 v k. ú. Hranice a stavby garáže na pozemku parc. č. st. 3015 v k. ú. Hranice. Garáže na nachází v ulici Komenského viz snímek mapy.

Pozemky pod stavbami garáží jsou v majetku města Hranice. Pozemky jsou vázány nájemní smlouvou uzavřenou mezi městem Hranice a vlastníkem stavby garáže.

V dubnu letošního roku nabídl [REDACTED] městu Hranice odprodej staveb garáží za cenu 590 tis. Kč/za stavbu garáže.

Odbor rozvoje a investic (ORI)

ORI v roce 2024 zajišťuje zpracování PD pro demolici budovy Komenského ulice, č.p. 652, která je těsné blízkosti nabízených garáží. **Pro následný rozvoj území doporučujeme odkup garáží na parc. č. 3015 a parc. č. 2750 v k.ú. Hranice.**

OSUŽDP - oddělení životního prostředí (OSUŽPD)

Oddělení životního prostředí- Bez připomínek

Oddělení územního plánování - **Bez připomínek.**

Předmětné pozemky se dle účinného Územního plánu města Hranice nachází v zastavěném území v ploše SMÍŠENÉ OBYTNÉ – MĚSTSKÉ SM.

Pozemky jsou situovány v záplavovém území Q 100.

Podmínky pro využití plochy s rozdílným způsobem využití jsou následující:

Hlavní využití

smíšené obytné – území navazující na historického jádro města Hranic využívané pro obytnou zástavbou tvořenou převážně nízkopodlažními obytnými budovami a obslužnou sféru a nerušící výrobní činnosti převážně místního významu.

Přípustné využití

- pozemky staveb pro bydlení (bytové domy, rodinné domy),
- pozemky staveb občanského vybavení,
- pozemky veřejných prostranství,
- pozemky související dopravní a technické infrastruktury,
- pozemky staveb a zařízení, které svým provozováním a technickým zázemím nenarušují užívání staveb a zařízení ve svém okolí a nesnižují kvalitu souvisejícího území a lze jejich realizaci s ohledem na architekturu a organizaci zástavby lokality připustit (např. nerušící výroba a služby, které svým charakterem a kapacitou nezvyšují dopravní zátěž v území).

Nepřípustné využití

- pozemky staveb a zařízení, snižujících kvalitu prostředí v této ploše,
- pozemky pro veškeré stavby a činnosti nesouvisející s hlavním a přípustným využitím.

Podmínky prostorového uspořádání

- maximální výška zástavby odpovídající výšce 4 NP stavby pro bydlení s možností využití podkrovní.

Odbor majetkový a právní (OMP)

V této lokalitě Komenského ulice se nachází celkem **8 pozemků a 8 staveb garáží** z toho:

- **7** pozemků je v majetku města Hranic (3 jsou vázány nájemní vztahem) a 1 pozemek je ve vlastnictví fyzické osoby
 - **4** stavby garáží jsou v majetku města Hranic a **4** stavby garáží jsou ve vlastnictví fyzické osoby
- Pozemky pod garážemi (3 ks) jsou v majetku města Hranic a jsou vázány nájemním vztahem s městem Hranice.

Poznámka:**Dle § 3056 nového občanského zákoníku odst. 1 platí:**

Vlastník pozemku, na němž je zřízena stavba, která není podle dosavadních právních předpisů součástí pozemku a nestala se součástí pozemku ke dni nabytí účinnosti tohoto zákona, má ke stavbě předkupní právo a vlastník stavby má předkupní právo k pozemku. Lhůta pro uplatnění předkupního práva a úhrady kupní ceny je do 3 měsíců ode dne obdržení nabídky.

Z výše uvedeného vyplývá, že v případě, že pokud nyní stavby garáží město nevykoupí, může město uplatnit předkupní právo podle § 3056 NOZ s tím, že cena garáží bude jiná, tržní. V případě jiného záměru města Hranice v této lokalitě může město Hranice nájemní smlouvy vypovědět. S [REDAKCE], jakožto vlastníkem staveb garáží, má město Hranice uzavřené nájemní smlouvy k předmětným pozemkům na dobu neurčitou. V nájemních smlouvách je mimo jiné uvedeno, že tyto lze vypovědět na základě písemné výpovědi s tříměsíční výpovědní dobou. V případě, že se město Hranice rozhodne tyto nájemní smlouvy vypovědět, pak nájemci zaniká užívací k titul k těmto pozemkům a nájemce je tak povinen pozemek vyklidit. Co se týče staveb (garáží) na nich postavených, je nájemce povinen tyto stavby odstranit, a to právě ve lhůtě tří měsíců. Pokud nájemce stavbu neodstraní, má město Hranice, jakožto oprávněný subjekt z tohoto zaniklého nájemního vztahu, možnost se domáhat vyklizení pozemku (v tomto případě odstranění stavby) u soudu. Nájemci nesvědčí ani dobrá víra k užívání pozemku, a to právě s ohledem na uzavřené nájemní smlouvy (věděl, že stavba nachází na cizím pozemku). Z judikatury Nejvyššího soudu lze uvést, že stavebněprávní hledisko, například obsah stavebního či kolaudačního rozhodnutí, je toliko podpůrným kritériem. Byť garáž není stavbou dočasnou, nevylučuje se dočasnost oprávnění nájemce mít stavbu

na cizím pozemku.

OMP výkup garáží doporučuje v případě, že by stavby garáží měly sloužit i nadále k parkování.

Cena v místě a čase obvyklá pro rok 2024 medián (tj. prostřední hodnota ze seřazené posloupnosti hodnot) mimo záplavové území města je 450 tis. Kč. Cena obvyklá po odpočtu pozemku 430 tis. Kč. Cena obvyklá zohlednění záplavového území města (příloha č. 3 oceňovací vyhlášky, tab.č.1, pol. č.6, bod č II - zóna se středním rizikem povodně- území tzv. 20 vody) 344 tis. Kč.

██████████ byl s cenami stanovenými znalcem seznámen a je ochoten snížit požadovanou cenu na 500 tis. Kč/garáž.

Rada města Hranic dne 28.5.2024 usnesením č. 1028/2024 - RM 39 nedoporučuje zastupitelstvu města Hranic schválit výkup stavby garáže na pozemku parc. č. st. 2750 v k. ú. Hranice z vlastnictví ██████████ do vlastnictví města Hranic za cenu 590 tis. Kč, příp. 500 tis. Kč a výkup stavby garáže na pozemku parc. č. st. 3015 v k. ú. Hranice z vlastnictví ██████████ do vlastnictví města Hranic za cenu 590 tis. Kč, příp. 500 tis. Kč.

Příloha č. 1: [mapa_pozemky_a_stavby_mesta.pdf](#)

V Hranicích 06.06.2024