

**Název bodu jednání:** [>>>Návrh na sepsání souhlasného prohlášení, které se bude týkat uznání vzniku přestavku<<<]

**Předkládá:** Rada města Příbram

**Zpracoval:** Ing. Jaromír Volný, vedoucí odboru správy majetku

**Projednáno:** v Radě města Příbram dne 5.10.2015, č. usn. 930/2015

**Text usnesení RM:** Rada města

I. doporučuje ZM

schválit sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram jako vlastníkem pozemku p. č. 402/28 v katastrálním území Březové Hory a manžely [REDAKCE], bytem [REDAKCE] [REDAKCE] jako vlastníky stavby garáže s domácí dílnou zasahující do uvedeného pozemku ve vlastnictví města Příbram, jímž město Příbram uzná vznik přestavku a tím i skutečnost, že došlo ke změně vlastnického práva k zastavěné části pozemku p. č. 402/28 o výměře 1 m<sup>2</sup> v katastrálním území Březové Hory ve prospěch manželů [REDAKCE] s tím, že manželé [REDAKCE] uhradí městu Příbram obvyklou cenu nabytého pozemku ve výši 1 200,- Kč a uhradí veškeré poplatky spojené s administrací této věci.

II. ukládá

Odboru správy majetku předložit tento materiál k projednání na zasedání Zastupitelstva města Příbram 26.10.2015.

**Napsala:** Jana Říčařová

**Důvodová zpráva následuje po návrzích na usnesení.**

**Návrhy na usnesení:**

(>>> ZM schvaluje - neschvaluje

sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram jako vlastníkem pozemku p. č. 402/28 v katastrálním území Březové Hory a manžely [REDAKCE], [REDAKCE] [REDAKCE] jako vlastníky stavby garáže s domácí dílnou zasahující do uvedeného pozemku ve vlastnictví města Příbram, jímž město Příbram uzná vznik přestavku a tím i skutečnost, že došlo ke změně vlastnického práva k zastavěné části pozemku p. č. 402/28 o výměře 1 m<sup>2</sup> v katastrálním území Březové Hory ve prospěch manželů [REDAKCE] s tím, že manželé [REDAKCE] uhradí městu Příbram obvyklou cenu nabytého pozemku ve výši ..... Kč a uhradí veškeré poplatky spojené s administrací této věci.<<<)

**Důvodová zpráva:**

Manželé [REDAKCE], bytem [REDAKCE], žádají město Příbram o sepsání souhlasného prohlášení, které se bude týkat uznání vzniku přestavku k zastavěné části pozemku p. č. 402/28 o výměře 1 m<sup>2</sup> (ostatní plocha/ostatní komunikace) v k. ú. Březové Hory. Stavbou garáže s domácí dílnou zasáhli 1 m<sup>2</sup> do pozemku, který byl v tu dobu evidován na listu vlastnictví 1058 – Technické služby Příbram, kdy na základě privatizačního projektu Technických služeb Příbram měl být pozemek převeden do vlastnictví města Příbram. Zároveň manželé [REDAKCE] k žádosti doložili kolaudační rozhodnutí ze dne 9.5.2001, č.j. SÚ/3684/2000/TK, kterým bylo povoleno užívání stavby garáže s domácí dílnou, smlouvu o budoucí kupní smlouvě ze dne 30.7.2001 a geometrický plán pro vyznačení budovy, č. 771-62/2000 z roku 2000, vyhotovený společností MEKKA spol. s r.o..

Pozn.: předložená smlouva o budoucí kupní smlouvě je po skončení dohodnuté doby, kdy měla být uzavřena řádná kupní smlouva, v současnosti již právně nevynutitelná, a kromě toho ke vzniku přestavku dochází ze zákona. Proto je předkládán návrh na sepsání souhlasného prohlášení, které se bude týkat uznání vzniku přestavku.

Dle předběžného sdělení katastrálního úřadu by měl být geometrický plán z roku 2000 zapsatelný, přesto jej odbor správy majetku pro případ, že by byl požadován nový geometrický plán v návrhu usnesení neuvádí. Dle geometrického plánu č. 771-62/2000 z roku 2000, vyhotoveného společností

MEKKA spol. s r.o., by se z pozemku p. č. 402/28 v k. ú. Březové Hory odděloval 1 m<sup>2</sup> a vznikl by nově označený pozemek p. č. st. 2275 v k. ú. Březové Hory.

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, účinný od 01.01.2014 zavedl institut, který umožní zřizovateli trvalé stavby při splnění zákonných podmínek vyřešit problém se stavbou umístěnou zčásti na cizím pozemku a který se nazývá přestavek a je upraven v ust. § 1087 občanského zákoníku. O přestavek se jedná jen v případě, že stavba zasáhne svou malou částí na malou část cizího pozemku a za podmínky dobré víry stavebníka v době zhotovení stavby. Institut přestavku se uplatňuje i u staveb, které vznikly před 01.01.2014 a mají se stát součástí pozemku. Dle přechodného ustanovení § 3059 občanského zákoníku se v případě, že se stavba stane součástí pozemku, použije ve vztahu k pozemku, na který část stavby přesahuje, ustanovení o přestavku. Uplatnění ustanovení o přestavku v praxi znamená, že část pozemku, na nějž stavba přesahuje, "přiroste" ze zákona k pozemku, na němž stojí převážná část stavby. Vlastník stavby nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla přestavkem zastavěna, obvyklou cenu nabytého pozemku. Cenu obvyklou lze určit znaleckým posudkem nebo lze využít údajů dle vnitřního cenového materiálu.

Cena pozemku stanovená vnitřním cenovým materiálem činí 1.200 Kč/m<sup>2</sup>, avšak dle textové části oceňovací mapy - aktualizace č. 6 z února 2015, by měla u pozemků, které jsou v katastru nemovitostí vedeny jako ostatní plocha/ostatní komunikace, dále u pozemků určených k plnění funkce lesa, u zem. půdního fondu, u lesoparků, u vodních toků a ploch, u městských parků a hřbitovů být určena cena dle znaleckého posudku.

V tomto případě odbor správy majetku znalecký posudek na určení ceny obvyklé 1 m<sup>2</sup> nežadával z důvodu vzniku nadbytečného finančního nákladu za vypracování znaleckého posudku a i z důvodu předchozí praxe odboru správy majetku, kdy znalec by pravděpodobně neurčil cenu vyšší než je dána vnitřním cenovým materiálem, tj. 1.200 Kč/m<sup>2</sup>.

Katastrální úřad zapíše vlastnické právo vlastníka stavby k části pozemku pod stavbou do katastru nemovitostí na základě souhlasného prohlášení vlastníka stavby a vlastníka zastavěné části pozemku, geometrického plánu a potvrzení stavebního úřadu o existenci přestavku.

Z výše uvedených skutečností vyplývá, že přestavkem zastavěná část pozemku města se stala vlastnictvím zřizovatele stavby přímo ze zákona, tzn. že jsou splněny zákonné podmínky pro to, aby část stavby zasahující na pozemek města byla považována za přestavek, tj. že jde o stavbu trvalou a zřízenou na vlastním pozemku zřizovatele stavby, která jen svou malou částí zasahuje na malou část pozemku města, a že zřizovatel stavby stavěl v dobré víře. Pokud by město naplnění zákonných podmínek rozporovalo, pak by zřizovateli stavby přineslo jistotu, že se stal ze zákona vlastníkem části zastavěného pozemku města, jen rozhodnutí soudu. Dále je vhodné s ohledem na ustanovení zákona upozornit na to, že kdo stavěl v dobré víře, nahradí vlastníku pozemku, jehož část byla zastavěna přestavkem, obvyklou cenu nabytého pozemku.

Vyjádření odboru investic a rozvoje města – odd. rozvoje města:

z hlediska posouzení návrhu dle územně plánovací dokumentace OIRM nemá námitek proti sepsání souhlasného prohlášení k předmětnému přestavku garáže o výměře 1 m<sup>2</sup>.

Vyjádření odboru správy majetku – odd. silničního hospodářství:

z hlediska dopravních zájmů nemá oddělení námitek k sepsání souhlasného prohlášení – uznání vzniku přestavku k zastavěné části pozemku p. č. 402/28 o výměře 1 m<sup>2</sup> v k. ú. Březové Hory.

Komise pro realizaci majetku města 9.9.2015:

Komise doporučuje sepsání souhlasného prohlášení mezi městem Příbram a žadatelem, jímž město uzná vznik přestavku a tím i skutečnost, že došlo ke změně vlastnického práva k zastavěné části pozemku p. č. 402/28 o výměře 1 m<sup>2</sup> v k. ú. Březové Hory ve prospěch žadatelů. Za cenu 1200,- Kč/m<sup>2</sup>.

Přílohy

- 1) situační snímek, ortofotomapa, fotodokumentace
- 2) žádost včetně kolaudačního rozhodnutí ze dne 9.5.2001, č.j. SÚ 3684/2000/TK, smlouvy o smlouvě budoucí kupní smlouvě ze dne 30.7.2001 a geometrický plán č. 771-62/2000 z roku 2000
- 3) vyjádření odboru investic a rozvoje města – odd. rozvoje města a odboru správy majetku – oddělení silničního hospodářství