

Název bodu jednání:

Žádost o prodej ideálních podílů pozemků p. č. 2634/23, p.č. 2634/25 a p.č. 2634/37, vše v katastrálním území Příbram

Předkládá: Rada města Příbram

Zpracovala: Bc. Žaneta Vaverková, vedoucí Odboru správy majetku

Projednáno: v Radě města Příbram dne 14.5.2018, č.usn. 505/2018

Text usnesení RM: Rada města

d o p o r u č u j e ZM

schválit prodej podílu ve výši id. 1/2 pozemku p. č. 2634/23 za cenu 1000,- Kč/m², podílu ve výši id. 2/8 pozemku p.č. 2634/25 a podílu ve výši id. 2/8 pozemku p.č. 2634/37, oba za cenu 800,- Kč/m², vše v katastrálním území Příbram, panu [redacted] s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 2.500 Kč a současně bude zřízeno věcné břemeno cesty kdekoliv přes pozemky p.č. 2634/23, p.č. 2634/25 a p.č. 2634/37 vše v katastrálním území Příbram, a to ve prospěch města Příbram, přičemž v době uzavírání smluvního vztahu o zřízení věcného břemene bude v tomto smluvním dokumentu uveden jako povinný z věcného břemene i ten, kdo bude v té době vlastníkem pozemku, k jehož tíži se věcné břemeno zřizuje. Dále s tím, že kupní smlouva bude uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2 k pozemku p.č. 2634/23 k.ú. Příbram ze strany předkupnice paní [redacted] a uplatnění předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 2/8 k pozemkům p.č. 2634/25 a p.č. 2634/37 oba v k.ú. Příbram, ze strany ostatních předkupníků tj. osob [redacted]

Napsala: Ing. Dagmar Kesslová

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města

schvaluje – neschvaluje

prodej podílu ve výši id. 1/2 pozemku p. č. 2634/23 za cenu Kč/m², podílu ve výši id. 2/8 pozemku p.č. 2634/25 za cenu Kč/m² a podílu ve výši id. 2/8 pozemku p.č. 2634/37, za cenu Kč/m², vše v katastrálním území Příbram, panu [redacted] s tím, že kupující uhradí náklady spojené s vypracováním znaleckého posudku ve výši 2.500 Kč a současně bude zřízeno věcné břemeno cesty kdekoliv přes pozemky p.č. 2634/23, p.č. 2634/25 a p.č. 2634/37 vše v katastrálním území Příbram, a to ve prospěch města Příbram, přičemž v době uzavírání smluvního vztahu o zřízení věcného břemene bude v tomto smluvním dokumentu uveden jako povinný z věcného břemene i ten, kdo bude v té době vlastníkem pozemku, k jehož tíži se věcné břemeno zřizuje. Dále s tím, že kupní smlouva bude uzavřena s rozvazovací podmínkou uplatnění předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2 k pozemku p.č. 2634/23 k.ú. Příbram ze strany předkupnice [redacted] a uplatnění předkupního práva ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 2/8 k pozemkům p.č. 2634/25 a p.č. 2634/37 oba v k.ú. Příbram, ze strany ostatních předkupníků [redacted]

Důvodová zpráva:

Žadatel:

Předmět žádosti:

Prodej podílu ve výši id. 1/2 pozemku p. č. 2634/23 o výměře 120 m² (zahrada – zemědělský půdní fond), podílu ve výši id. 2/8 pozemku p.č. 2634/25 o výměře 11 m² (zahrada – zemědělský půdní fond) a podílu ve výši id. 2/8 pozemku p.č. 2634/37 o výměře 49 m² (zahrada – zemědělský půdní fond), vše v katastrálním území Příbram.

Pozn. OSM: žadatel chtěl původně odkoupit i pozemek p.č. 2634/36 o výměře 6 m², následně si to rozmyslel, proto byl rozsah jeho žádosti zúžen.

Účel:

Uspořádání nevyřešených majetkoprávních vztahů, kdy město Příbram vlastní pouze zbývající podíly předmětných pozemků okolo domu č.p. 241 v Příbrami IV, jehož spolumajitelé vlastní ostatní podíly.

██████████ s manželkou nyní vlastní byt, ke kterému byly spoluvlastnické podíly na pozemcích v okolí domu, v němž se byt nachází, původně přiřazeny, a to v době, kdy se byty prodávaly z majetku města do vlastnictví tehdejších nájemců.

Převod spoluvlastnických podílů k pozemkům, které jsou předmětem tohoto materiálu, nebyl součástí smlouvy o převodu jednotky do spoluvlastnictví manželů ██████████, protože původní vlastník jednotky předmětné podíly od města z finančních důvodů nevykoupil a užívací právo k nim vyřešil nájemní smlouvou s městem.

Odbor správy majetku provedl místní šetření a pořídil fotodokumentaci. Poptávané pozemky přiléhají ke stavbě č.p. 241v Příbrami IV (žadatel je jejím spoluvlastníkem) a slouží spoluvlastníkům domu jako přístupové cesty do domu a garáže.

Znalecký posudek č. 853 - 9/18 ze dne 9. 3. 2018, vyhotovený Ing. Kamilou Štěpánkovou: zjištěná cena částí pozemků podle platného cenového předpisu činí: 24.403,70 Kč (tj. 301,28 Kč/m²), cena obvyklá činí: 28.000 Kč (tj. 350 Kč/m²).

Žadatel nabízí ve své žádosti cenu 1000 Kč/m² pro id. 1/2 pozemku p. č. 2634/23 o výměře 120 m², tedy za 60 m² 60 000,- Kč a za id. 2/8 pozemku p.č. 2634/25 o výměře 11 m² a za id. 2/8 pozemku p.č. 2634/37 o výměře 49 m² cenu 800,- Kč/m² tedy za 2,75 m² a 12,25 m² celkem 12 000,- Kč. Celkem nabízí žadatel 72 000,- Kč.

Vyjádření Odboru investic a rozvoje města – oddělení rozvoje města:

Odbor souhlasí s prodejem požadovaných podílů na pozemcích p.č. 2634/23, 2634/25 a 2634/37 v k.ú. Příbram pod podmínkou zřízení věcného břemene práva chůze a jízdy na předmětných pozemcích z důvodu přístupu na pozemky p.č. 2634/7, 2634/36, 2634/35 a 2634/14, které jsou v majetku města Příbram. Poptávané pozemky jsou v ÚPO vymezeny jako obytné území městské individuální zástavby.

Poznámka OSM: zákonem č. 460/2016 Sb. byla s účinností od 1.1.2018 provedena novela zákona č.89/2012 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, podle které je stanoveno, že převádějí-li se spoluvlastnický podíl na nemovité věci, mají spoluvlastníci předkupní právo, ledaže jde o převod osobě blízké. Nedohodnou-li se spoluvlastníci o výkonu předkupního práva, mají právo vykoupit podíl poměrně podle velikosti podílů. Zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 1/2 pozemku p.č. 2634/23 tak svědčí ██████████. Zákonné předkupní právo ke spoluvlastnickému podílu o velikosti id. 2/8 pozemků p.č. 2634/25 a p.č. 2634/37 tak svědčí osobám: ██████████

██████████ Bez respektování zákonného předkupního práva není možné spoluvlastnické podíly platně převést, Město Příbram je tedy povinno nabídnout své spoluvlastnické podíly na shora specifikovaných nemovitých věcech nejprve zbývajícím spoluvlastníkům a až v případě, že oni svého předkupního práva nevyužijí, mohou být spoluvlastnické podíly převedeny na žadatele. Nabídka města Příbram musí proběhnout písemnou formou a podle novely občanského zákoníku může být podíl ke koupi zbývajícím spoluvlastníkům nabídnut až v okamžiku, kdy bude uzavřena smlouva s konkrétním kupcem. Konkrétním kupujícím se ██████████ může stát v případě, že Zastupitelstvo města schválí prodej nabízených nemovitých věcí, k případné realizaci této majetkoprávní dispozice by Odbor správy majetku vyhotovil kupní smlouvu s rozvazovací podmínkou. K naplnění rozvazovací podmínky dojde v okamžiku řádného

uplatnění předkupního práva předkupníkem odlišným od osoby žadatele, účinky právního jednání mezi prodávajícím a kupujícím na základě kupní smlouvy pak pominou a smlouva se zruší.

Komise pro realizaci majetku města 11.4.2018:

Komise nepřijala žádné usnesení. Vidíme velký cenový rozdíl mezi prvním znaleckým posudkem z roku 2016 a druhým znaleckým posudkem z roku 2018.

Pozn. OSM: Původní znalecký posudek Ing. Kamily Štěpánkové č. 647 – 38/16 ze dne 25.4.2016 stanovil cenu pozemků jako stavebních na 1200,- Kč/ m² a na dotaz, proč je cena nyní tak rozdílná nám bylo znalkyní sděleno, že reálná cena je ta nynější 350 Kč/m², a že ta původní byla příliš nadhodnocená.

Záměr prodeje pozemku zveřejněn na úřední desce MěÚ Příbram: 9.3. 2018 – 26.3.2018

Přílohy

- 1) žádost pana [REDAKCE] ze dne 26.1.2018
- 2) znalecký posudek č. 853 - 9/18 ze dne 9.3.2018, vyhotovený Ing. K. Štěpánkovou
- 3) vyjádření Odboru investic a rozvoje města – oddělení rozvoje města
- 4) fotodokumentace z místního šetření OSM
- 5) výpisy LV
- 6) situační snímek - ortofotomapa