Předkládá: Mgr. Jiří Pospíšil,

 1. náměstek primátora

 Zpracoval(i): Mgr. Libor Vojtek,

 vedoucí Odboru správy a údržby

 majetku města

 Mgr. Lukáš Skládal,

 odborný referent oddělení nakládání s majetkem města Odboru SÚMM

Zasedání Zastupitelstva města Prostějova

konané dne 10. 09. 2019

**Prodej části pozemku p.č. 147/1 v k.ú. Domamyslice**

Návrh usnesení:

**Zastupitelstvo města Prostějova**

**n e v y h o v u j e**

žádosti o prodej části pozemku p.č. 147/1 – ostatní plocha v k.ú. Domamyslice o výměře cca 30 m2 za nabídnutou kupní cenu ve výši 300 Kč/m2 pozemku, tj. celkem cca 9.000 Kč.

|  |
| --- |
| P o d p i s y |
| Předkladatel | *Mgr. Jiří Pospíšil, 1. náměstek primátora,* *v zastoupení PaedDr. Jan Krchňavý, náměstek primátora* | *28.08.2019* | *PaedDr. Jan Krchňavý, v. r.* |
| Za správnost | *Mgr. Libor Vojtek, vedoucí Odboru správy a údržby majetku města* | *26.08.2019* | *Mgr. Libor Vojtek, v. r.* |
| Zpracovatel | *Mgr. Lukáš Skládal, odborný referent oddělení nakládání s majetkem města Odboru SÚMM* | *26.08.2019* | *Mgr. Lukáš Skládal, v. r.*  |

**Důvodová zpráva:**

 V rámci provedené fyzické inventury pozemků ve vlastnictví Statutárního města Prostějova v katastrálním území Domamyslice bylo Odborem správy a údržby majetku města Magistrátu města Prostějova zjištěno, že část pozemku p.č. 147/1 v k.ú. Domamyslice o výměře cca 30 m2 je zaplocena k objektu k bydlení na ulici V Loučkách 67/1 a užívání této části pozemku není majetkoprávně ošetřeno. Menší část pozemku se nachází pod přístavbou tohoto domu a zbývající část tvoří jeho dvorní trakt.

Předmětný objekt k bydlení na ulici V loučkách 67/1 je ve spoluvlastnictví žadatelů. Na základě výše uvedeného zjištění se Odbor správy a údržby majetku města obrátil na žadatele s výzvou o majetkoprávní dořešení užívání zaploceného pozemku. Po obdržení této výzvy se žadatelé dostavili na Odbor správy a údržby majetku města s požadavkem o projednání zjištěné skutečnosti. Žadateli bylo sděleno, že objekt k bydlení na ulici V loučkách 67/1 odkoupili v roce 2013 v současném stavu a žádné stavební úpravy na oplocení již neprováděli. Při odkupu jim předchozí vlastník nesdělil, že by pod přístavbou domu a součástí dvorního traktu byla část pozemku ve vlastnictví jiné osoby a na tuto skutečnost nebyli upozorněni ani v kupní smlouvě. Proto se domnívali, že celý pozemek pod objektem bydlení i dvorním traktem byl předmětem prodeje a byl tak převeden do jejich spoluvlastnictví.

Žadatelé mají zájem ponechat oplocení ve stávajícím stavu a i nadále užívat zaplocenou část pozemku ve vlastnictví Statutárního města Prostějova k současnému účelu. Z důvodu trvalého vyřešení této záležitosti proto požádali o odkoupení předmětné části pozemku. Dle svého vyjádření si vlastníci pozemku potřebu majetkoprávního dořešení uvědomují, ale současně nemají pocit, že by vzniklý neuspořádaný stav zavinili, neboť k zaplocení pozemku došlo ještě v dřívější době některým z předchozích vlastníků objektu k bydlení a žadatelům není o této skutečnosti nic známo. Z toho důvodu při podání žádosti o prodej vlastníci sousedního pozemku navrhovali za předmětnou část pozemku Statutárního města Prostějova původně symbolickou kupní cenu ve výši 10 Kč/m2 a následně tento svůj návrh upravili na 300 Kč/m2, tj. celkem cca 9.000 Kč za zaplocenou část pozemku. Záležitost je řešena pod sp. zn. OSUMM 430/2017.

**Stanoviska odborů MMPv (subjektů):**

**1. Odbor územního plánování a památkové péče** sděluje, že předmětný pozemek je součástí plochy č. 0494 – stabilizované smíšené obytné (SX), pro kterou je stanovena maximální výška zástavby 7/10 m (maximální výška římsy nebo okapní hrany/maximální výška hřebene střechy nebo ustoupeného podlaží pod úhlem 45o). Odbor územního plánování a památkové péče **nemá** z hlediska územního plánu **zásadních námitek** k prodeji části výše uvedeného pozemku.

**2. Osadní výbor Krasice, Čechovice, Domamyslice** **nedoporučuje** prodej části pozemku p.č. 147/1 v k.ú. Domamyslice o výměře 30 m2, která je zaplocena k rodinnému domu na ulici V loučkách 67/1.

**Rada města Prostějova** dne 30.07.2019 usnesením č. 9705:

1. **neschválila**

záměr prodeje části pozemku p.č. 147/1 – ostatní plocha v k.ú. Domamyslice o výměře cca 30 m2 za nabídnutou kupní cenu ve výši 300 Kč/m2 pozemku, tj. celkem cca 9.000 Kč,

1. **doporučila**

Zastupitelstvu města Prostějova nevyhovět žádosti o prodej části pozemku p.č. 147/1 – ostatní plocha v k.ú. Domamyslice o výměře cca 30 m2 za nabídnutou kupní cenu ve výši 300 Kč/m2 pozemku, tj. celkem cca 9.000 Kč,

1. **vyhlásila**

záměr prodeje části pozemku p.č. 147/1 – ostatní plocha v k.ú. Domamyslice o výměře cca 30 m2 (přesná výměra bude známa po zpracování geometrického plánu), do spoluvlastnictví žadatelů (každému spoluvlastnický podíl o velikosti 1/2), za následujících podmínek:

1. za kupní cenu ve výši minimálně dle znaleckého posudku (cena obvyklá) splatnou před podpisem kupní smlouvy,
2. náklady spojené s vypracováním geometrického plánu, znaleckého posudku a správní poplatek spojený s podáním návrhu na povolení vkladu vlastnického práva do katastru nemovitostí uhradí kupující.

**Žadatelé byli písemně informováni o přijatém usnesení Rady města Prostějova. Po následném telefonickém projednání nadále trvají na prodeji předmětného pozemku za nabídnutou kupní cenu ve výši 300 Kč/m2 pozemku, tj. celkem cca 9.000 Kč.**

**3. Stanovisko předkladatele:**

Na základě zjištěného výsledku fyzické inventury pozemků v k.ú. Domamyslice je nutné užívání předmětné části pozemku p.č. 147/1 v k.ú. Domamyslice majetkoprávně dořešit. Vzhledem k tomu, že tato část pozemku je dlouhodobě zaplocena k objektu k bydlení a nelze ji užívat k veřejnému účelu, bylo by možno jako optimální řešení navrhnout její prodej vlastníkům tohoto objektu k bydlení. Při nakládání s obecním majetkem je ovšem nutno dodržet povinnosti, které jsou pro obce stanoveny především v zákoně č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále též jen „zákon o obcích“), a je třeba mít na zřeteli, že jakékoliv majetkové dispozice musí být prosté jakéhokoliv nerovného zacházení či diskriminace, resp. nesmějí při obecném nahlížení na ně vyvolávat jakékoli pochybnosti o rovném a transparentním přístupu ze strany samosprávy (správa obce musí být správou ve prospěch obce a nikoliv ve prospěch jiných subjektů).Odbor správy a údržby majetku města proto upozorňuje, že dle ustanovení § 39 odst. 2 zákona o obcích se **při úplatném převodu majetku cena sjednává zpravidla ve výši, která je daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem**. **Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna, jde-li o cenu nižší než obvyklou. Není-li odchylka od ceny obvyklé zdůvodněna, je právní jednání neplatné.** Zároveň dle ustanovení § 38 odst. 1 zákona o obcích **musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Porušením uvedených povinností není takové nakládání s majetkem obce, které sleduje jiný důležitý zájem obce, který je řádně odůvodněn. Odůvodnění přitom musí být vždy doložitelné a ověřitelné (uvedení důvodu přímo v usnesení nebo v důvodově zprávě), a důvod musí být legitimní, rozumný a objektivně obhajitelný.** Otázkou tedy je jednak, zda je pro orgány Statutárního města Prostějova akceptovatelná žadateli navržená výše kupní ceny 300 Kč/m2, která je s vysokou pravděpodobností hraničící téměř s jistotou nižší než cena obvyklá (na ocenění předmětné části pozemku nebyl zpracován znalecký posudek), ale zejména, zda je odchylka od ceny obvyklé žadateli řádně zdůvodněna a vyargumentována a zda jsou tedy naplněny podmínky stanovené zákonem o obcích, které umožňují v tomto konkrétním případě prodej majetku obce za cenu nižší než obvyklou. V tomto ohledu se Odbor SÚMM domnívá, že z důvodu zachování rovného přístupu pro všechny a povinnosti nakládat s majetkem obce s péčí řádného hospodáře by měl být v daném případě uplatněn standardní způsob stanovení kupní ceny ve výši ceny obvyklé, a proto **nedoporučuje** vyhovět žadatelům o prodej předmětné části pozemku za nabídnutou kupní cenu.

Odbor správy a údržby majetku města upozorňuje na skutečnost, že na předmětné části pozemku p.č. 147/1 v k.ú. Domamyslice se nachází sdělovací metalický kabel, včetně jeho ochranného pásma (přípojka k objektu k bydlení žadatelů).

Žadatelé nejsou dlužníky Statutárního města Prostějova.

**Materiál byl předložen k projednání na schůzi Finančního výboru dne 03.09.2019.**

|  |
| --- |
| Důvodová zpráva obsahuje stanoviska dotčených odborů MMPv (subjektů) |
| Odbor MMPv (subjekt) | Stanovisko ze dne | Resumé |
| 1. | OÚPPP | *15.05.2019* | nemá zásadních námitek k prodeji |
| 2. | Osadní výbor KČD | *03.06.2019* | nedoporučuje prodej |
| 3. | OSÚMM | *26.08.2019* | nedoporučuje prodej |

*Osobní údaje fyzických osob jsou z textu vyjmuty v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č.101/2000 Sb., o ochraně osobních údajů a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Úplné znění materiálu je v souladu s příslušnými ustanoveními zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů k nahlédnutí na Magistrátu města Prostějova.*

Přílohy:

situační mapa

foto



**Pohled na oplocení objektu k bydlení od ulice Domamyslická**

