

Důvodová zpráva

Tímto materiálem je předkládána informace o vlastnických vztazích k pozemkům pod zaniklými stavbami garáží, které se nacházejí naproti budovy školy na ul. Waldorfská v Ostravě - Přívoze. Jedná se o plochu vymezenou ulicemi Rovná a Úprkova a její rozsah vyplývá ze snímku katastrální mapy, který je přílohou č. 1 předloženého materiálu. Na uvedených pozemcích se garáže (kromě jedné stavby na pozemku p. č. st. 1689) fakticky nenachází, byť jsou mnohé z nich stále v katastru nemovitostí evidovány. V lokalitě dochází k navážení nejrůznějšího odpadu, převážně stavební suti, a vzniku nelegální skládky. Stav pozemků je patrný z fotodokumentace pořízené ke dni 12. 8. 2020 – viz příloha č. 3 předloženého materiálu. Městský obvod dlouhodobě vnímá neutěšenou situaci v daném místě, a to zejména s ohledem na bezprostřední blízkost základní školy a bytových domů, a zvažuje možnost řešit ji výkupem pozemků s následnou rekultivací v současnosti skládkou zatížených ploch. Z uvedeného důvodu odbor majetkový úřadu městského obvodu ověřil zájem vlastníků předmětných pozemků o jejich prodej statutárnímu městu Ostrava, potažmo městskému obvodu.

Bilance ploch ve vazbě na vlastnictví k pozemkům

Předmětná plocha čítá 66 parcel a má celkovou výměru **2667 m²**, z toho **plocha pozemků, jejichž vlastníci jsou známi** (25 vlastníků), činí **1 363 m²**, výměra pozemku p. p. č. 130/1, jehož vlastník znám není, je 1283 m² a výměra pozemku p. č. st. 1533, kde právní nástupce zapsaného vlastníka také není znám, činí 21 m². Katastr nemovitostí původně evidoval, jako vlastníka pozemku p. p. č. 130/1, stát, přičemž s pozemkem měl právo hospodařit Úřad pro zastupování státu ve věcech majetkových (dále jen ÚZSVM). Dne 20. 5. 2020 obdržel městský obvod sdělení, že ÚZSVM ve věci možného prodeje předmětného pozemku prověřilo okolnosti jeho nabytí do vlastnictví státu a s tím spojené nabývací tituly a při šetření vlastnických práv státu zjistil, že předmětný pozemek je zapsán na listu vlastnictví ÚZSVM neoprávněně a zajistil změnu zápisu v evidenci katastru nemovitostí, přičemž je předmětný pozemek nyní evidován na LV č. 11000 se zápisem „neznámý vlastník, adresa neznámá“. Na listu vlastnictví k pozemku p. č. st. 1533 je evidován jako vlastník zaniklá organizace s nedostatečnou identifikací. Oba pozemky p. p. č. 130/1 i p. č. st. 1533 podléhají, podle § 65 zákona č. 256/2013 Sb., katastrální zákon, ve znění pozdějších předpisů, výzvě ÚZSVM vlastníkům nemovitostí, kteří nejsou označeni v katastru nemovitostí dostatečně určitě, aby se přihlásili ke svému vlastnictví. Pokud se vlastník nemovité věci nepřihlásí ve lhůtě do 31. 12. 2023, má se zato, že ji opustil a opuštěná věc připadne do vlastnictví státu. V případě, že se tak stane, **může městský obvod po datu 1. 1. 2024 jednat s ÚZSVM o způsobu nabytí předmětných pozemků p. p. č. 130/1 a p. č. st. 1533.**

Informace z cenové mapy

Dle cenové mapy města Ostravy byla předmětná lokalita v období let 2015 až 2020 v cenovém okrsku s hodnotou 590 Kč/m² a cena pozemků o celkové výměře 1 363 m² by dle údaje cenové mapy z uvedeného období činila 804.170 Kč (není zahrnuto ocenění pozemků neznámých vlastníků a cena poslední stojící garáže na pozemku p. č. st. 1689).

V roce 2021 došlo v cenové mapě k nárůstu ceny v daném cenovém okrsku na hodnotu 800 Kč/m² (tj. nárůst o 35,6 %). V textové části cenové mapy je uvedeno, že pro tvorbu cen byly využity transakce realizované v období od ledna 2019 do prosince 2019 a že průměrná cena pozemků pod garážemi vzrostla na 876 Kč/m² při vyšším objemu obchodů realizovaných v daném období, a to převážně v Mariánských Horách. Cena za pozemky o celkové výměře 1 363 m² by dle aktuálních údajů cenové mapy činila 1.090.400 Kč.

Informace ke znaleckému posudku

Odbor majetkový zajistil vypracování znaleckého posudku pro stanovení ceny v místě a čase obvyklé za předmětné nemovitosti. Posudek byl vypracován ke dni 20. 3. 2020 a stanovil cenu v místě a čase obvyklou ve výši 412 Kč/m². Cena poslední stojící garáže na pozemku p. č. st. 1689 je znaleckým posudkem stanovena ve výši 9.600 Kč. **Při celkové výměře pozemků 1 363 m² by celková cena stanovená dle závěrů znaleckého posudku (bez stavby garáže na pozemku p. č. st. 1689) činila 561.556 Kč.**

Uvedená cena na rozdíl od cenové mapy zohledňuje negativní aspekty předmětných pozemků, a to:

1. předmětné pozemky jsou přístupné přes pozemek jiného vlastníka (t. č. neznámého) p. p. č. 130/1
2. předmětné pozemky jsou v malých výměrách odpovídajících zastavěným plochám bývalých garáží a pro potencionálního kupujícího budou mít význam pouze po jejich scelení, v případě, že by došlo k odkoupení jen části scelovaných pozemků, rozdílné majetkové vztahy mohou negativně ovlivnit jejich případnou využitelnost
3. předmětné pozemky jsou v současné době zatíženy rozsáhlým uskladněním komunálního a stavebního odpadu neznámého původu a jakékoliv budoucí využití pozemků je podmíněno jejich vyčištěním.

S ohledem na dobu, která již uplynula od zpracování znaleckého posudku, a novelizaci předpisů týkajících se oceňování majetku účinných od 1. 1. 2021 bude, v případě, že orgány městského obvodu projeví vůli nabýt pozemky pod garážemi od jednotlivých vlastníků, nezbytné zajistit aktualizaci výše uvedeného znaleckého posudku.

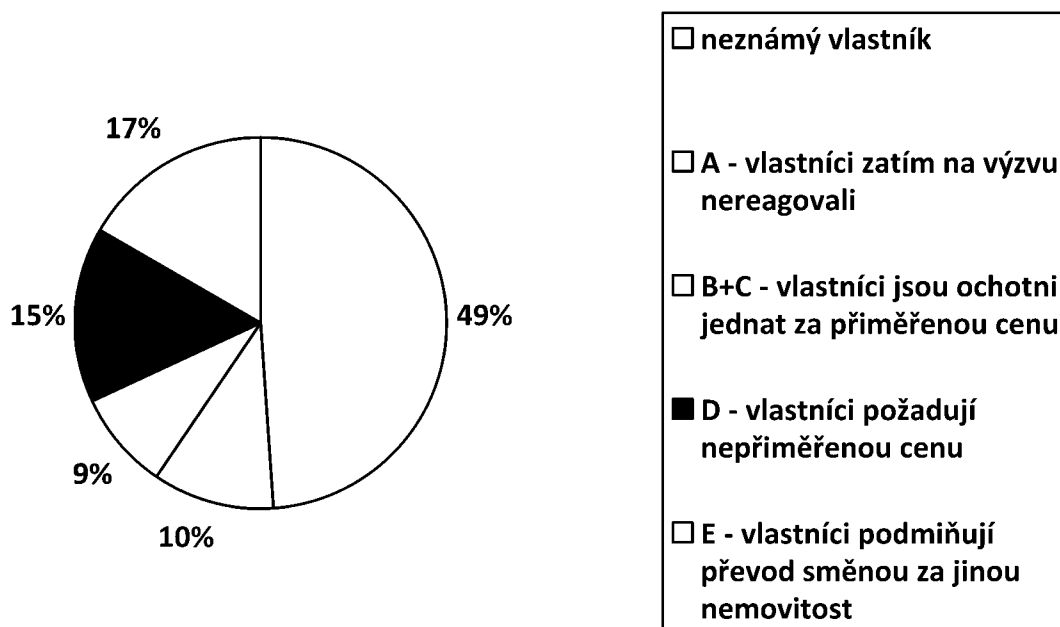
Výsledky ověření zájmu prodeje ze strany vlastníků pozemků

Odbor majetkový ověřoval u 25 známých vlastníků pozemků o celkové výměře **1363 m²** telefonicky nebo formou písemné korespondence zájem o jejich případný prodej městskému obvodu s tímto výsledkem:

- A. 5 vlastníků, kteří vlastní pozemky o celkové výměře **278 m²** na žádnou výzvu dosud nereagovali;
- B. 4 vlastníci nabízejí své pozemky o celkové výměře **82 m²** k prodeji za cenu dle cenové mapy;
- C. 7 vlastníků nabízejí své pozemky o celkové výměře **152 m²** k prodeji bez uvedení ceny. U těchto vlastníků lze reálně očekávat realizaci výkupu za cenu stanovenou znaleckým posudkem;
- D. 7 vlastníků nabízejí k prodeji své pozemky o celkové výměře **406 m²** za ceny vyšší, než jsou uvedeny v cenové mapě či znaleckém posudku. Jedná se o ceny vyšší než 1. 000 Kč/m²:
 - Společnost JR prodej s. r. o., která vlastní 10 pozemků o celkové výměře 212 m², nabízí tyto pozemky k prodeji za celkovou částku 400. 000 Kč. (tj. 1.887 Kč/m²);
 - Pan [REDAKCE] nabízí prodej pozemku o výměře 23 m² spolu se stavbou garáže za částku 50. 000 Kč (cena pozemku stanovena znaleckým posudkem činí 9.476 Kč, cena stavby garáže dle posudku činí 9. 600 Kč, tj. celkem 19.076 Kč);
 - Pan [REDAKCE], který vlastní 2 pozemky celkem o výměře 41 m², nabízí prodej za částku 60.000 Kč (tj. 1.463 Kč/m²);
 - Paní [REDAKCE] nabízí prodej pozemku o výměře 22 m² za cenu 30.000 Kč (tj. 1.363 Kč/m²);

- [redacted] nabízí prodej pozemku o výměře 21 m² za cenu 21.000 Kč až 31.500 Kč (1.000 Kč/m² – 1.500 Kč/m²)
- Pan [redacted] který vlastní 3 pozemky o celkové výměře 66 m², nabízí prodej za 99.000 Kč (1.500 Kč/m²)
- E. 2 vlastníci navrhují převést vlastnictví k pozemkům o celkové výměře 445 m² formou směny:
 - pan [redacted] má trvalý zájem o směnu jím vlastněných 20 pozemků o celkové výměře 424 m² za rohový bytový dům č. p. 1759 v k. ú. Moravská Ostrava (Jilová 15, Vaškova 25 - viz foto v příloze), o jehož koupi v minulosti již dvakrát neúspěšně žádal. Naposledy zastupitelstvo městského obvodu rozhodlo usnesením č. 0223/ZMOb1822/9/20 ze dne 24. 2. 2020, že má záměr prodat pozemek parc. č. 1501/2 k. ú. Moravská Ostrava, jehož součástí je stavba č. p. 1759, bydlení. Zastupitelstvo města rozhodlo usnesením č. 04244/RM1822/63 ze dne 23. 6. 2020 předchozí souhlas k uvedenému prodeji nevydat.
 - [redacted] má zájem pozemek p. p. č. 1517 o výměře 21 m² směnit za parkovací místo v lokalitě ul. J. Brabce

Výše uvedené informace jsou sestavené v tabulce připojené v příloze č. 2 předloženého materiálu a bilance jednotlivých kategorií vlastníků ve vztahu k výměrám jejich pozemků jsou sestaveny v následujícím grafu, přičemž 100% plochy se rovná celkové výměře všech 66 parcel, tj. 2667 m²:



Závěr:

Z výše uvedených informací vyplývá, že případný výkup všech pozemků nebude možné realizovat najednou a s některými vlastníky nebude dohoda o podmínkách výkupu snadná, přičemž nabytí pozemků s neznámým vlastníkem bude možné realizovat až po datu 1. 1. 2024. Pokud přes uvedené úskalí bude projevna vůle orgánů městského obvodu zahájit postupné nabývání předmětných pozemků do vlastnictví města, nabízí se v souladu s péčí řádného hospodáře zahájit jednání s vlastníky zařazenými do kategorie B+C, tj. zahájit v letošním roce kroky k úplatnému nabytí od těch vlastníků, u nichž je reálné dospět k dohodě na úplatném převodu za kupní cenu v místě a čase obvyklou stanovenou znaleckým posudkem. Takový výkup (tj. pro výměru pozemků zařazených v kategorii B+C=234 m²) představuje finanční objem ve výši cca 96.500 Kč - skutečná finanční hodnota vyplyne z ceny stanovené aktualizovaným znaleckým posudkem. Pro případ

realizace výkupů v roce 2021 je jejich finanční krytí zajištěno částkou ve výši 300 tis., o kterou byly v rozpočtu městského obvodu na rok 2021 navýšeny kapitálové výdaje právě pro tento účel.

Rada městského obvodu doporučila zastupitelstvu městského obvodu usnesením č. 2619/RMOB1822/42/21 ze dne 1. 2. 2021

a) vzít na vědomí informaci o vlastnických vztazích k pozemkům pod zaniklými stavbami garáží v lokalitě ulic Rovná a Úprkova v k. ú. Přívoz, obec Ostrava, a nabídkách vlastníků těchto pozemků k jejich úplatnému převodu do vlastnictví statutárního města Ostravy ve znění důvodové zprávy a přílohy č. 2 předloženého materiálu

b) uložit odboru majetkovému zahájit realizaci úplatného nabytí pozemků v lokalitě ulic Rovná a Úprkova v k. ú. Přívoz, obec Ostrava, specifikovaných v příloze č. 2 předloženého materiálu, do vlastnictví statutárního města Ostravy za cenu v místě a čase obvyklou stanovenou znaleckým posudkem

Zastupitelstvo městského obvodu má oprávnění rozhodnout v souladu s § 102 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) ve znění pozdějších předpisů a čl. 7 odst. (3) písm. c) obecně závazné vyhlášky statutárního města Ostravy č. 14/2013, Statut města Ostravy.