

Magistrát města Děčín materiál do jednání zastupitelstva města dne: 31.03.2016	ZM 16 03 05 13
Název:	Prodej části pozemku v k.ú. Podmokly

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města projednalo návrh na prodej části pozemku v k.ú. Podmokly a

s c h v a l u j e

1) prodej části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly, dle geometrického plánu č. 3776-002/2015 nově ozn. jako p.č. 1330/3 o výměře 92 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, pro pana [redacted] za cenu 82 800,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že kupní smlouva bude uzavřena po vybudování připojení pozemku p.č. 1330/1 o výměře 994 m² k.ú. Podmokly na místní komunikaci ul. Sofijská, Děčín VI bez finálního povrchu, tj. dlažby nebo betonu nebo asfaltu, ze strany [redacted] na jeho náklady, a to ve lhůtě do 2 let ode dne uzavření budoucí kupní smlouvy, vše dle projektové dokumentace zpracované ing. Miroslavem Ouzkým, č. zakázky 70-15

2) uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě na prodej části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly, dle geometrického plánu č. 3776-002/2015 nově ozn. jako p.č. 1330/3 o výměře 92 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, pro pana [redacted] za cenu 82 800,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že kupní smlouva bude uzavřena po vybudování připojení pozemku p.č. 1330/1 o výměře 994 m² k.ú. Podmokly na místní komunikaci ul. Sofijská, Děčín VI bez finálního povrchu, tj. dlažby nebo betonu nebo asfaltu, ze strany p. [redacted] na jeho náklady, a to ve lhůtě do 2 let ode dne uzavření budoucí kupní smlouvy, vše dle projektové dokumentace zpracované ing. Miroslavem Ouzkým, č. zakázky 70-15.

Stanovisko RM:

Rada města projednala dne 01. 03. 2016 návrh na prodej části pozemku v k.ú. Podmokly a usnesením č. RM 16 05 37 12 **doporučila** zastupitelstvu města schválit:

1) prodej části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly, dle geometrického plánu č. 3776-002/2015 nově ozn. jako p.č. 1330/3 o výměře 92 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, pro pana [redacted] za cenu 82 800,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že kupní smlouva bude uzavřena po vybudování připojení pozemku p.č. 1330/1 o výměře 994 m² k.ú. Podmokly na místní komunikaci ul. Sofijská, Děčín VI bez finálního povrchu, tj. dlažby nebo betonu nebo asfaltu, ze strany p. [redacted] na jeho náklady, a to ve lhůtě do 2 let ode dne uzavření budoucí kupní smlouvy, vše dle projektové dokumentace zpracované ing. Miroslavem Ouzkým, č. zakázky 70-15

2) uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě na prodej části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly, dle geometrického plánu č. 3776-002/2015 nově ozn. jako p.č. 1330/3 o výměře 92 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, pro pana [redacted] za cenu 82 800,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že kupní smlouva bude uzavřena po vybudování připojení pozemku p.č. 1330/1 o výměře 994 m² k.ú. Podmokly na místní komunikaci ul. Sofijská, Děčín VI bez finálního povrchu, tj. dlažby nebo betonu nebo asfaltu, ze strany p. [redacted] na jeho náklady, a to ve lhůtě do 2

let ode dne uzavření budoucí kupní smlouvy, vše dle projektové dokumentace zpracované ing. Miroslavem Ouzkým, č. zakázky 70-15.

Dále RM projednala variantu č. 2, tj. doporučit zastupitelstvu města schválit:

1) prodej části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly, dle geometrického plánu č. 3776-002/2015 nově ozn. jako p.č. 1330/3 o výměře 92 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, pro pana [redacted] za cenu 82 800,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že kupní smlouva bude uzavřena po vybudování připojení pozemku p.č. 1330/1 o výměře 994 m² k.ú. Podmokly na místní komunikaci ul. Sofijská, Děčín VI ze strany p. [redacted] na jeho náklady, a to ve lhůtě do 2 let ode dne uzavření budoucí kupní smlouvy, vše dle projektové dokumentace zpracované ing. Miroslavem Ouzkým, č. zakázky 70-15

2) uzavření smlouvy o budoucí kupní smlouvě na prodej části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly, dle geometrického plánu č. 3776-002/2015 nově ozn. jako p.č. 1330/3 o výměře 92 m², se všemi součástmi a příslušenstvím, pro pana [redacted] za cenu 82 800,- Kč + ostatní náklady spojené s převodem s tím, že kupní smlouva bude uzavřena po vybudování připojení pozemku p.č. 1330/1 o výměře 994 m² k.ú. Podmokly na místní komunikaci ul. Sofijská, Děčín VI ze strany p. [redacted] na jeho náklady, a to ve lhůtě do 2 let ode dne uzavření budoucí kupní smlouvy, vše dle projektové dokumentace zpracované ing. Miroslavem Ouzkým, č. zakázky 70-15.

Cena:	82 800,- Kč
Návrh postupu:	RM doporučuje schválit prodej, uzavřít smlouvu o budoucí kupní smlouvě

Důvodová zpráva:

Rekapitulace:

- OMH obdržel žádost o prodej části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly, která navazuje na nemovitost ve spoluvlastnictví žadatele
- žadatel uvádí, že koupí části tohoto pozemku by získal lepší přístupovou cestu k zadní části domu a snadnější přístup k opravám a údržbě boční strany nemovitosti (boční strany garáže)
- na pozemek je uzavřena platná nájemní smlouva za účelem užívání zahrady
- ZM zveřejnilo usn. č. ZM 14 07 08 12 záměr města prodat část výše uvedeného pozemku
- o této skutečnosti byli nájemci pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly písemně informováni a vyzváni k vyjádření, zda mají zájem o koupi pozemku. Dále byli informováni, že v případě nezájmu o prodej pozemku z jejich strany, bude po zrealizování prodeje žadateli, upravena výměra pronajatého pozemku a výše nájemného
- nájemci potvrdili nezájem o koupi pozemku
- dne 9.2.2015 se uskutečnilo jednání na OMH, žadatel byl seznámen se skutečností, že prodejem požadované části pozemku by byl znemožněn přístup ke zbývajícím částem pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly. Z tohoto důvodu je nutno vybudovat přístup ke zbývajícím částem pozemku, a to na náklady kupujícího. Žadatel potvrdil, že má i za těchto podmínek nadále zájem o prodej pozemku.

- OMH zadal vyhotovení geometrického plánu na oddělení požadované části pozemku a dále zadal vypracování projektové dokumentace k novému napojení pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly na místní komunikaci ul. Sofijskou, Děčín VI
- dne 23.6.2015 se uskutečnilo další jednání na OMH, žadatel byl seznámen s vypracovaným geometrickým plánem a s dokumentací na nové připojení pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly na místní komunikaci. Byla mu předána dokumentace s tím, že se spojí s projekční kanceláří a upřesní technické požadavky v dokumentaci.
- dne 3.7.2015 žadatel písemně sdělil, že zájem o koupi pozemku trvá, dále sdělil, že vybudování nového nájezdu s finální povrchovou úpravou dle projektu je odhadnuto stavební firmou ve výši cca 65 000,- Kč. Toto je při ceně prodávaného pozemku ve výši 82 800,- Kč + ostatní náklady nad jeho finanční možnosti. Dále uvádí, že v případě prodeje zbývajících částí pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly na možnou stavební parcelu, by byl následným přejížděním stavebních strojů finální povrch nájezdu zničen. Nájezd je dle projektu navržen pro vozidla do 3,5 t. Na základě těchto skutečností žadatel navrhuje, že na své náklady vybuduje přípravné práce pro nový nájezd, a to snížení obrubníku, nové položení obrubníků, zpevnění kamennou drtí, včetně konstrukčních vrstev tak, aby se dal nájezd užívat v době realizace případné stavby. Nový vlastník by si potom provedl povrchovou úpravu dle vlastního projektu (tj. varianta č. 1).
- žadatel ve svém dopise uvádí možnost stavby na zbývajících částí pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly a k tomuto OMH sděluje, že v současné době je pozemek v nájmu a je stále užíván jako zahrada
- OMH si vyžádal stanovisko právního zástupce města k možným variantám prodeje pozemku, při němž by kupující byl zavázán dostát své povinnosti vybudovat nový přístup a příjezd k pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly
- právní zástupce města uvedl tyto možnosti právního režimu prodeje – viz. příloha:
 - smlouva o smlouvě budoucí
 - rozvazovací podmínka v kupní smlouvě
 - výhrada vlastnického práva
- dle jeho sdělení jsou všechny varianty možné
- OMH, po konzultaci výše uvedených variant s Katastrálním úřadem pro Ústecký kraj a z hlediska následného zápisu do katastru nemovitostí a dále s ohledem na možnost rizika soudních sporů a průtahů, doporučuje variantu:
 - uzavření smlouvy o smlouvě budoucí
 - po vybudování nového napojení a předání stavby MM Děčín – odd. správy pozemních komunikací města uzavření kupní smlouvy
- OMH dodává, že tento postup je standardní a v obdobných případech bylo postupováno tímto způsobem

Vyjádření:

záměr RM 08. 07. 2014	záměr ZM 25. 09. 2014	OR	OSU	OZP	OSC	OMH
usn.č. RM 14 13 37 15	usn.č. ZM 14 07 08 12	A/pozn.	A	A/pozn.	A/pozn.	A/pozn.

OR – nemá na výše uvedeném pozemku žádný záměr, pouze upozorňuje na to, že v územním plánu je pozemek veden jako zahrada a realizací uvedeného záměru (přístupová a příjezdová cesta), by byla plocha zahrady zmenšena.

OSU – nemá námitek k prodeji části pozemku p.č. 1330/1 v k.ú. Podmoky o výměře cca 81 m², za účelem přístupové a příjezdové cesty k boční části nemovitosti ve spoluvlastnictví žadatele a dále sděluje, že pozemek je zahradou v zóně BM - RD městského typu. Záměrem žadatele je využití části pozemku za účelem vybudování přístupové a příjezdové cesty k sousedící nemovitosti v jeho spoluvlastnictví. Tento záměr není v rozporu s platnou územně plánovací dokumentací města Děčín ani OZV č. 3/2002 o závazné části územního plánu města Děčín.

OZP – nemá z hlediska životního prostředí námitek k prodeji části pozemku p.č. 1330/1 v k.ú. Podmoky o výměře 81 m² za účelem zajištění přístupové a příjezdové cesty k boční části nemovitosti. Při šetření na místě bylo zjištěno, že se jedná o přístupovou a příjezdovou cestu ke stávající garáži a zahradě současného nájemce. Pokud dojde k odprodeji předmětné části výše uvedené pozemkové parcely, nebude současnému nájemci umožněn přístup k jeho zahradě a garáži.

OSC – nemá námitek k prodeji části p.č. 1330/1 k.ú. Podmoky za účelem zřízení příjezdu k domu čp. 1313/8, ul. Sofijská, Děčín VI. Doporučujeme upozornit žadatele o koupi části p.č. 1330/1 k.ú. Podmoky na nutnost vydání povolení o připojení sjezdu na komunikaci dle § 10 zákona č. 13/1997 Sb. o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů.

OMH – nemá námitek k prodeji části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmoky. Místním šetřením bylo zjištěno, že případným odprodejem části tohoto pozemku bude zamezen přístup na zbývající část pozemku, který je užíván jako zahrada. Po schválení záměru prodat část pozemku, OMH řešil s nájemci možný prodej části pozemku a přístup na zahradu. Nájemci potvrdili nezájem o prodej pozemku. OMH projednal se žadatelem vybudování nového napojení pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmoky na místní komunikaci ul. Sofijskou, Děčín VI dle projektu na jeho náklady. Zájem žadatele o prodej části pozemku trvá s tím, že ve svém dopise ze dne 3.7.2015 uvádí návrh na změnu finální úpravy povrchu nájezdu oproti projektu, a to jak z finančních důvodů tak z důvodu zničení povrchu nájezdu přejížděním stavebních strojů, v případě možné realizace stavby na pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmoky v budoucnu - vše viz. rekapitulace.

Kupní cena:

dle „Zásad“ - II. pásmo – 1 000,- Kč x koef. 0,9 (ostatní účely jinde neuvedené) , tj. 900,- Kč/m² + ostatní náklady spojené s převodem

Nájemní smlouva: manželé [redacted] –
roční nájemné ve výši 759,- Kč

Účel dle žádosti: vybudování přístupové cesty k boční části nemovitosti, kterou má žadatel ve spoluvlastnictví

Žadatelé: [redacted]

Závazky a pohledávky vůči městu: žadatel není veden v evidenci dlužníků města

Zpracoval:	Ing. Tomáš Martinček	OMH	
Předkladatel:	Ing. Jiří Anděl, CSc.	PRIM	
Počet příloh:	[redacted]		

Tisk Mapy

Data © GIS:MM Děčín, T-MAPY s.pol. s.r.o. 2014

LV - JOKROMA' ODPOBA



1:682



0117

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN
28. 4. 2014
2/1

Jméno a adresa žadatele(ů), datum n

.....
.....
.....
.....

v případě, že záměrem je koupě nemovitostí do tzv. společného jmění manželů - nutno uvést oba z manželů

Číslo telefonu:.....

Statutární město Děčín

pod adresou:

Magistrát města Děčín

Odbor místního hospodářství a majetku města – oddělení nakládání s majetkem města

Mírové náměstí 1175/5

405 38 Děčín IV

V Děčíně dne... 28. 4. 2014.

Žádost o prodej nemovitostí (pozemků)

parc. číslo (v případě části pozemku uvést přibližnou výměru)..... parcela č. 1330/1
.....
.....
třímetrový pás je cca 81 m²

v katastrálním území..... Podmokly.....

Zdůvodnění k jakému účelu bude pozemek sloužit:

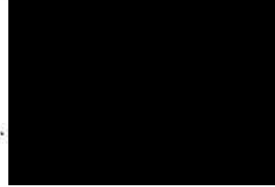
Žádám tímto město Děčín o odprodej třímetrového pásu z pozemku č. 1330/1 v lokalitě Letná, Děčín 6 Sofijská ulice, ku Podmokly. Jedná se o pozemek, který je veden jako zahrada. Vlastním nemovitost v bezprostředním sousedství výše uvedeného pozemku. Koupí části tohoto pozemku bych získal lepší přístupovou a příjezdovou cestu k zadní části domu a jelikož moje garáž tvoří v délce cca 11 m hranici pozemku, tak i snadnější přístup k opravám a údržbě této nemovitosti. Soused, který má pozemek pronajatý jako zahradu, proti tomuto nemá námitek. V příloze přikládám katastrální mapu, kde je vyznačen pás, který bych chtěl odkoupit.
Děkuji za vyřízení.

Prohlašuji:

- že souhlasím se zpracováním a užitím výše uvedených údajů za účelem řádného projednání a rozhodnutí věci v příslušných orgánech, tj. v radě města a zastupitelstvu města, Statutárního města Děčín, souhlasím s tím, aby tyto údaje byly uvedeny v navazujících dokumentech, tj. v materiálech předkládaných do jednání orgánů města a dále v kupní smlouvě, vyhotovovaných v dané věci Statutárním městem Děčín a rovněž souhlasím, aby tato listina byla vedena v evidenci MM Děčín, na dobu nejdéle 15 let. K užití uvedených údajů nestanovuji jakékoli další podmínky;
- že v případě odstoupení od koupi nemovitostí se zavazuji, že uhradím paušální částku ve výši 3000,- Kč jako náhradu za výdaje spojené s projednáváním prodeje předmětné nemovitosti;
- že jsem se před podáním žádosti o prodej pozemku seznámil(a) se zásadami nazvanými „Postup a zásady nabytí a převodu pozemků do vlastnictví a z vlastnictví Statutárního města Děčín“ a podmínky v těchto zásadách uvedené přijímám.
- že nemám vůči Statutárnímu městu Děčín žádné neuhrazené závazky plynoucí ze samosprávy ani nedoplatky na pokutách a místních poplatcích.
- že souhlasím s prověřením této skutečnosti v jednotlivých databázích města, a zprošťuji

pověřené pracovníky mlčenlivosti podle § 24 zákona č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů, ve věci projednání mé záležitosti v orgánech města.

Podpis žadatele(ů):...

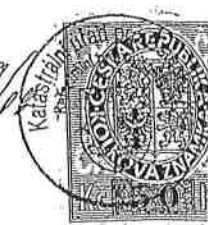


Přílohy:

snímek katastrální mapy se zákresem pozemku, příp. jeho části

výpis z obchodního rejstříku – pokud žadatelem je právnická osoba, kopie živnostenského listu, aj.



Katastrální úřad pro Ústecký kraj, Katastrální pracoviště Děčín	Okres Děčín	Obec Děčín	Stav k 20. 3. 2008, 10:36:05
země noky	Mapový list č. DĚČÍN 9-2/41	Měřítko 1:1000	Podpis <i>AW</i> Číslo
<h2 style="text-align: center;">KOPIE KATASTRÁLNÍ MAPY</h2> <p style="text-align: center;">se zobrazením rozsahu věcných břemen zřízených k části pozemku zobrazených v katastrální mapě</p>			Razítko <i>PV 914-91</i> 
Dne 20.03.2008 10:36:05		Dne 20.03.2008 10:36:05	

Zápis

Z jednání na MM Děčín – odbor místního hospodářství a majetku města uskutečněného dne 9.2.2015

Přítomni:

p. [redacted] - žadatel o prodej části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly

p. [redacted]

Dnešního dne se dostavil pan [redacted] ve věci prodeje předmětného pozemku.

Žadatel byl seznámen se skutečností, že prodejem požadované části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly by byl znemožněn přístup ke zbývající části pozemku. Z tohoto důvodu je nutné vybudovat přístup ke zbývající části pozemku. Realizace bude zahrnovat oddělení prodávané části pozemku geometrickým plánem, poté zadání zpracování návrhu a dokumentace nového napojení zbývající části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly a projednání na příslušných úřadech, včetně zajištění rozhodnutí napojení pozemku na místní komunikaci.

Po zajištění všech podkladů bude předložen do orgánů města návrh na konkrétní prodej části pozemku dle GP, který bude vyhotoven, za podmínek vybudování napojení zbývající části pozemku na místní komunikaci s určeným termínem dokončení a předání stavby správci komunikací MM Děčín, a to na náklady kupujícího a dále návrh na uzavření smlouvy o smlouvě budoucí na konkrétní prodej za stejných podmínek jako u návrhu na konkrétní prodej.

Pan [redacted] má i nadále zájem o prodej části pozemku.

Závěr:

Na základě výše uvedených skutečností OMH objedná vyhotovení geometrického plánu a dokumentace nového napojení zbývající části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly. Poté OMH předloží do jednání orgánů města návrh na schválení konkrétního prodeje a návrh na schválení smlouvy o smlouvě budoucí. Po projednání v orgánech města bude žadatel o výsledku písemně informován.

Přečteno, podepsáno a skončeno

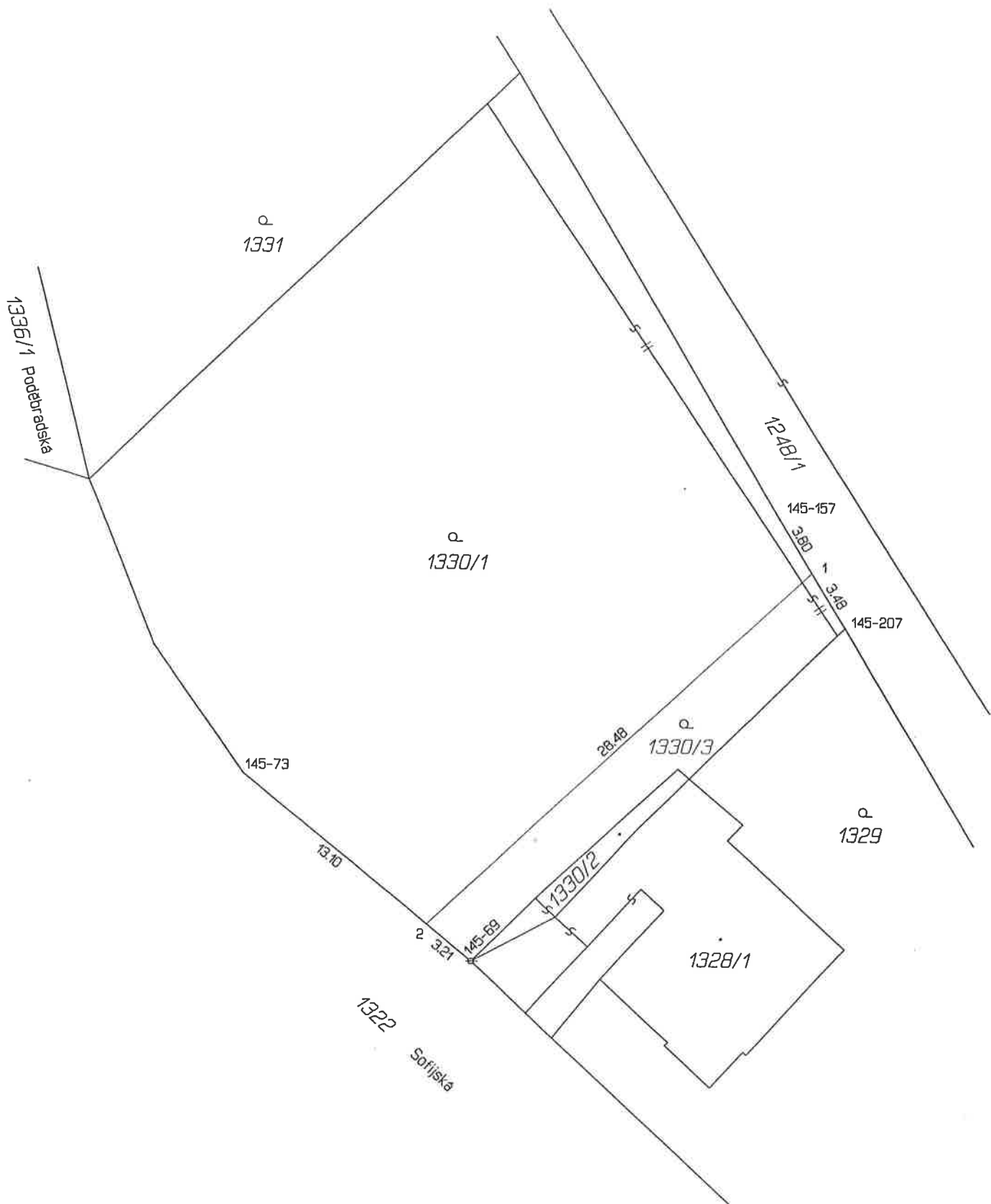
[redacted]

[redacted]

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJ Ů KATASTRU NEMOVITOSTÍ															
Dosavadní stav					Nový stav										
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Způsob využití	Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku	Typ stavby	Způsob využití	Způsob využití	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²				ha	m ²					Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	divější poz. evidenci	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
												ha	m ²		
1330/1	10	86	zahrada		1330/1	9	94	zahrada							
					1330/3		92	zahrada				1330/1	10001		92
	10	86				10	86								

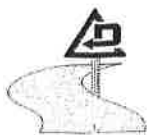
Výkaz údajů o bonitovaných půdně ekologických jednotkách (BPEJ) k parcelám nového stavu													
Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		zjednodušené evidence	kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely	Parcelní číslo podle katastru nemovitostí		zjednodušené evidence	kód BPEJ	Výměra		BPEJ na dílu parcely
ha	m ²			ha	m ²		ha	m ²			ha	m ²	
1330/1			25411	9	94		1330/3			25411		92	

GEOMETRICKÝ PLÁN pro rozdělení pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení: Ing. Alena Podrazká	Jméno, příjmení: Ing. Alena Podrazká
	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 177/95	Číslo položky seznamu úředně oprávněných zeměměřických inženýrů: 177/95
	Dne: 13.3.2015 Číslo: 019 / 2015	Dne: 17.3.2015 Číslo: 019/2015
Nálezitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Vyhotovitel: Ing. Alena Podrazká Plzeňská 83/2 405 02 Děčín IV - Podmokly Číslo plánu: 3776 - 002 / 2015 Okres: Děčín Obec: Děčín Kat. území: Podmokly Mapový list: Děčín 9 - 2 / 41 Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se s terénním průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem: viz seznam souřadnic	Katastrální úřad souhlasí s ořizováním parcel.	 KÚ pro Ústecký kraj KP Děčín Iveta Kuzněcovová PGP 161/2015-502 2015.03.17 13:35:19 CET
		



Seznam souřadnic (S-JTSK)

Číslo bodu	Souřadnice pro zápis do KN		Kód kv.	Poznámka
	Y	X		
145-69	748527.53	965074.52	3	železný sloupek plotu
145-73	748540.19	965064.32	3	betonový sloupek plotu
145-157	748511.13	965049.95	3	kolík
145-207	748507.31	965056.15	3	kolík
1	748509.14	965053.18	3	kolík - bod ohrožen stavební činností
2	748530.01	965072.52	3	podezdívka plotu



Ing. Ouzký Miroslav Huntířov 191 407 42
Tel: 724 169 639 e-mail: adouzky@seznam.cz

Napojení pozemku na místní komunikaci

p.p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly

Identifikace

Akce: Napojení pozemku na místní komunikaci
Obec : Děčín – Podmokly
Pozemek: p.p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly
Komunikace: p.p.č. 1322 k.ú. Podmokly ul. Sofijská
Objednatel: Statutární město Děčín
Mírové náměstí 1175/5
Děčín IV
Vypracoval: Ing. Ouzký Miroslav
Huntířov 191
407 42

Předmětem zadání je návrh opatření pro připojení pozemku na komunikaci a posouzení rozhledových poměrů p.p.č. 1330/1 na místní komunikaci ul. Sofijskou. Jedná se o napojení pozemku, který zůstane po navrhovaném oddělení p.p.č. 1330/3. Místo připojení se nachází na rozhraní městských částí Děčina VI a IV v intravilánu města Děčín.

Pro vypracování návrhu jsou použity kopie katastrální mapy v měřítku 1:2000 a situace v měřítku 1:250. Dále bylo provedeno vlastní měření na místě a fotodokumentace místa připojení.

Stávající stav

Pozemková parcela p.č. 1330/1, které vznikne po oddělení 1330/3 je ve vlastnictví Statutárního města Děčín, se nachází na východním okraji městské části Letná uvnitř zástavby jednotlivě stojících RD a bytových domů. Pozemek přímo sousedí s křižovatkou místních komunikací ul. Sofijská a ul. Poděbradská. Pozemek města, který se bude na místní komunikaci napojovat s pozemkem komunikace přímo sousedí a nachází se severovýchodně od komunikace. Pozemek je výškově situován pod niveletou komunikace a je svažitý k severnímu okraji, tedy ve směru od komunikace.

Ul. Sofijská je místní komunikací lokálního významu, která plní sběrnou i obslužnou funkci, kdy slouží zejména pro dopravní obsluhu přilehlých nemovitostí. Jedná se o komunikaci s malou dopravní zátěží. Komunikace je dvoupruhová obousměrná směrově nerozdělená. V místě sjezdu je komunikace vedena ve směrovém oblouku velkého poloměru a do stoupání ve směru od centra města. Místo napojení se nachází na vnějším poloměru směrového oblouku.

Komunikace je opatřena asfaltobetonovým povrchem a jednostranným chodníkem pro pěší situovaným na protilehlé straně komunikace. Odvodnění je do uličních vpustí komunikace.

Návrh řešení

Navržené řešení je v souladu se záměrem objednatele. Sjezd na pozemek bude veden z místní komunikace přes travnatý pás přímo na pozemek objednatele a bude určen pro vozidla sk. O1. Bude se jednat na přímé napojení pro dopravní obsluhu pozemku.

Vlastní řešení je navrženo v souladu se zněním z.č. 13/1997 Sb. Vyhl. Č.104/1997 Sb. a ČSN 736110 a použitím ČSN 736101.

Sjezd bude zpevněn pro předpokládané zatížení a opatřen snadno čistitelným povrchem z dlažby, betonu nebo asfaltu, který zajistí, že nedojde k vyvážení nečistot na komunikaci. Stávající obrubníky na hranici komunikace budou přeloženy s navýšením +0,02 m nad niveletou komunikace. Tím bude zajištěno, že nedojde k přetékání srážkových vod z komunikace na pozemek. Vjezdová vrata budou osazena na hranici pozemku v linii oplocení a budou odsazena od okraje komunikace na ose vjezdu o hodnotu 5,8 m. V celé šíři sjezdu bude umístěn příčný odvodňovač typu ACO DRAIN nebo mikrošterbinová trouba s odvodem srážkových vod z prostoru sjezdu. Tím bude zajištěno, že nedojde k přetékání srážkových vod z komunikace na pozemek. Vjezd bude rozšířen pro zajištění plynulého připojení a odbočení s poloměrem směrového oblouku 3,5 m.

Napojení na infrastrukturu - Rozhledové poměry

Pro posouzení rozhledových poměrů k připojení na komunikaci je připojení místem ležícím mimo komunikaci s požadovanou délkou rozhledu pro zastavení vozidla před pevnou překážkou pro směrodatnou rychlost na komunikaci z místa řidiče ve vozidle kolmo stojícího ke komunikaci. Pro komunikace na území obce je směrodatnou rychlostí nejvyšší povolená rychlost v obci 50 km/h pokud není stanoveno jinak dopravním značením. Dle znění ČSN 736110 je pro tuto rychlost délka rozhledu stanovena 35 m.

Skutečná délka rozhledu je v obou směrech zajištěna do vzdálenosti minimálně 35 m.

Dopravně inženýrská opatření

V souladu se zněním z.č. 13 /1997 Sb. O pozemních komunikacích v platném znění bude před provedením stavebních prací v prostoru napojení zažádáno o zvláštní užívání komunikace u příslušného dopravního správního úřadu.

Závěr

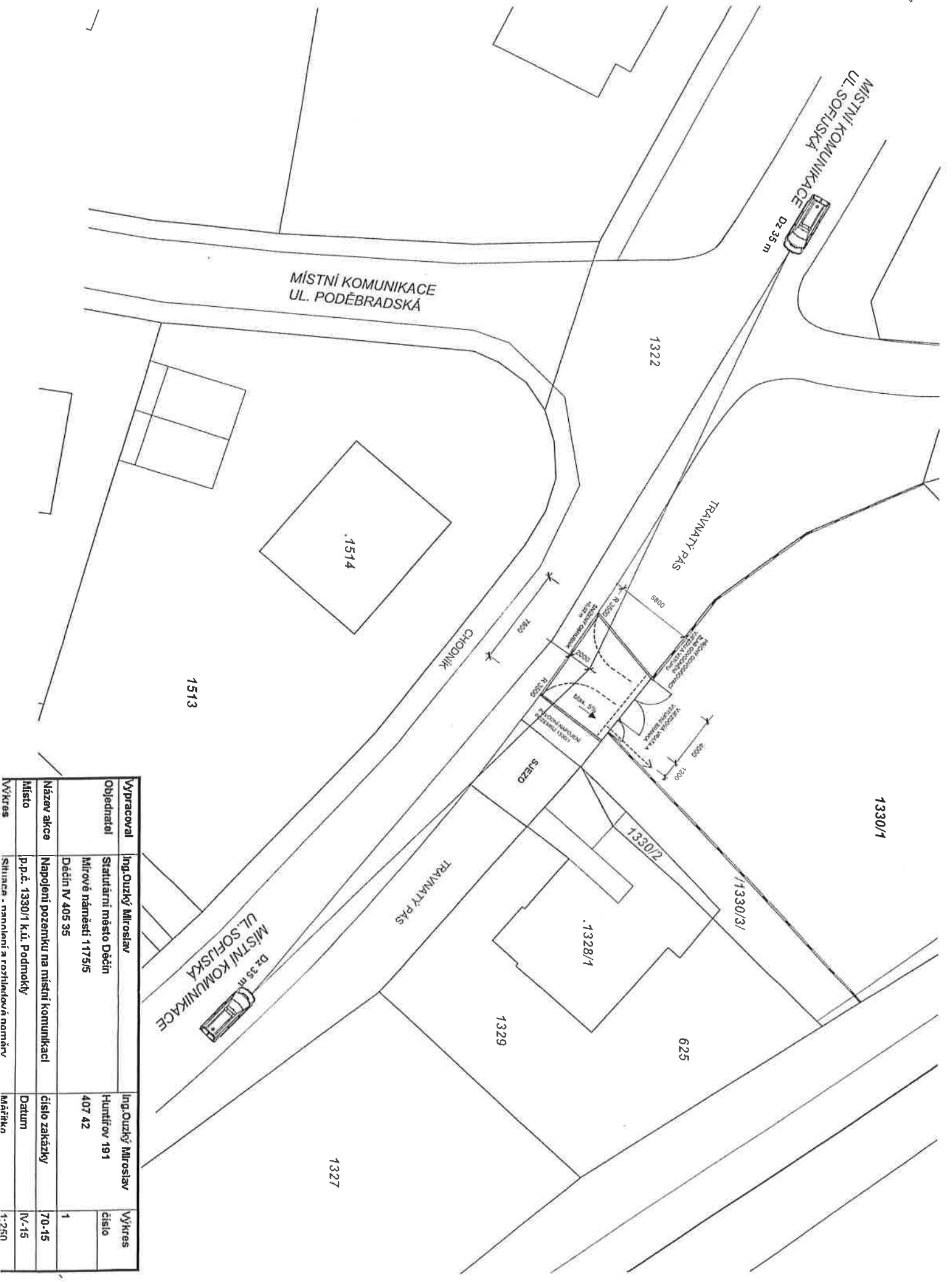
Navržené řešení je vyhovující a v souladu se zněním § 12 odst. 6 vyhl. č. 104/1997 stavebník zajistí údržbu připojení včetně ploch rozhledových trojúhelníků.

POZOR – V místě provádění zemních prací nebylo zjišťováno uložení podzemních sítí. Investor požádá správce sítí o vyjádření k umístění sítí a provedení případných opatření. Zhotovitel před započatím prací nechá vytyčit případné uložení sítí.

Huntřov duben '15

vypracoval: Ing. Ouzký Miroslav


Ing. Miroslav OUZKÝ
Huntřov 191, 405 02
IČ: 868 67 865
Tel.: 724 169 639



Výpracoval	Ing. Ouzký Miloslav	Ing. Ouzký Miloslav	Výkres číslo
Objednatel	Statutární město Decín Mírové náměstí 1175/5 Decín IV 405 35	Huntřínov 191 407 42	1
Název akce	Napojení pozemku na místní komunikaci	číslo zakázky	70-15
Místo	p.p.č. 1330/1 k.ú. Podmoklý	Datum	IV-15
Výkres	Situace - nanesení a rozhradové poměry	Měřítko	1:250

Zápis

Z jednání na MM Děčín – odbor místního hospodářství a majetku města uskutečněného dne 23. 6. 2015

Přítomni:

p. [redacted] – žadatel o prodej části pozemku p.č. 1330/1 (nově ozn. jako p.č. 1330/3 o výměře 92 m² dle GP č. 3776-002/2015) k.ú. Podmokly

p. [redacted]

Dnešního dne se dostavil pan [redacted] ve věci prodeje předmětného pozemku.

Žadatel byl seznámen s dalším postupem ve výše uvedené věci. Byl mu předložen vyhotovený GP č. 3776-002/2015, kterým byla oddělena požadovaná část pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly k prodeji. Dále byl seznámen s dokumentací zpracovanou Ing. Miroslavem Ouzkým na nové připojení pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly na místní komunikaci.

Byla mu předána kopie výše uvedeného GP a dokumentace s tím, že se spojí s Ing. M. Ouzkým a upřesní si technické požadavky v příslušné dokumentaci.

Závěr:

Na základě výše uvedených skutečností a po projednání s Ing. M. Ouzkým se [redacted] dostaví na OMH cca do 14 dnů.

Přečteno, podepsáno a skončeno

Statutární město
DĚČÍN
-7-

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN

MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN

Odbor místního hospodářství a majetku města

Mírové náměstí 1175/5, 40538, Děčín

Číslo jednací OMH/89797/2014/Li

0774

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN		Čís. dopis.
MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN		
Došlo dne:	03.07.2015	
Č.j.:	59533	
Prilohy:	1/0	podatelna -4-



Děčín 3.7.2015

Věc: Prodej části pozemku p.č 1330/1 k.ú. Podmokly – Doplnění

Dobrý den, mám zájem o koupi části pozemku p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly, kdy je zde podmínka vybudování nového připojení na místní komunikaci (dále jen nájezd). Vybudování nového nájezdu s finální povrchovou úpravou dle vyhotoveného projektu by stálo dle odhadu stavební firmy cca. 65.000 Kč. Cena samotného pozemku je 82.800 Kč + ostatní poplatky. Vybudování nového nájezdu s finální povrchovou úpravou je nad mé finanční možnosti. Dále je zde i předpoklad, že zbývající část pozemku (p.č. 1330/1 k.ú. Podmokly) bude prodána na stavební parcelu a následně přejezdění stavebních strojů na pozemek by nový nájezd s finální povrchovou úpravou poničil. Nájezd je dle projektu navržen pro vozidla do 3.5 t.

Navrhuji tedy proto, že na své náklady vybuduji přípravné práce pro nový nájezd a to snížení obrubníku, nové položení obrubníků a zpevnění povrchu kamennou drtí včetně konstrukčních vrstev, tak, aby se dal nájezd užívat do doby realizace stavby včetně jejího průběhu. Nový vlastník následně provede povrchovou úpravu dle vlastního projektu a záměru.

I nadále uvádím, že mám zájem o prodej části pozemku a souhlasím s vyřizováním dalších úkonů v této věci.



Stanovisko ve věci právního režimu pozemku

I. Zadání

Klient požaduje stanovisko ve věci prodeje pozemku p. č. 1330/1 k. ú. Podmokly. Úkolem je najít nejvhodnější právní režim pozemku, při němž by kupující byl zavázán dostát své povinnosti, a to vybudovat přístup a příjezd včetně brány k sousedícímu pozemku dle GP p. č. 1330/3 k. ú. Podmokly o výměře 92 m². Klient již zajistil vypracování projektové dokumentace pro vybudování příjezdu a zajistil napojení pozemku na místní komunikaci včetně stavebního povolení od speciálního stavebního úřadu - dopravní úřad.

II. Řešení

Nabízí se v zásadě tři možná řešení dané situace. Nejdříve bude zmíněna možnost sepsání smlouvy o smlouvě budoucí s podmínkou vybudování příjezdu a brány s následným sepsáním kupní smlouvy. Dále bude rozebrána možnost zakotvení rozvazovací podmínky v kupní smlouvě tak, aby bylo vybudování příjezdu a brány nutnou podmínkou pro zachování platnosti smlouvy, případně je možné tuto možnost zkombinovat s výhradou zpětného prodeje. Jako poslední bude zmíněna možnost uzavření kupní smlouvy s výhradou vlastnického práva, kdy by podmínkou pro převod vlastnického práva bylo právě vybudování příjezdu a brány. Každá možnost bude podrobněji rozebrána a budou zmíněny její klady i zápory.

II. A. Smlouva o smlouvě budoucí

Jednou z možností řešení věci je sepsání dvou po sobě jdoucích smluv, přičemž samotné uzavření kupní smlouvy bude vázáno na splnění podmínky ve formě vybudování příjezdu a brány. Úprava smlouvy o smlouvě budoucí dle § 1785 zák. č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen „OZ“), je dispozitivní, a tedy povinnost uzavřít následnou kupní smlouvu nemusí být vázána na určitou časovou lhůtu, ale lze tedy např. stanovit klientovi povinnost uzavřít následnou kupní smlouvu např. do 15 dnů od provedení vybudování příjezdu a brány. Zároveň je možno časově omezit toto provedení, např. lhůtou jednoho roku, přičemž při nesplnění této povinnosti v dané lhůtě by klientovi zanikla povinnost následnou kupní smlouvu uzavřít.

Výhody tohoto řešení:

- + před splněním povinnosti vybudovat příjezd a bránu nedojde k převodu vlastnického práva, dokonce nedojde ani k uzavření kupní smlouvy
- + možnost detailně specifikovat povinnost vybudování příjezdu a brány
- + možnost časově omezit povinnost kupujícího k vybudování příjezdu a brány, při nesplnění povinnosti zanikne povinnost uzavřít následnou kupní smlouvu

Nevýhody tohoto řešení:

- nutnost uzavření dvou smluv

- časová prodleva mezi uzavřením smluv, přičemž její délka nebude zcela záviset na vůli klienta

II. B. Rozvazovací podmínka v kupní smlouvě

Další možnost, jak zabezpečit vybudování příjezdu a brány na předmětném pozemku, je uzavřít pouze smlouvu kupní, avšak s rozvazovací podmínkou. Obsahem této podmínky by byla právě povinnost kupujícího vybudovat na pozemku příjezd a bránu k pozemku sousedícímu. Ve smlouvě by rovněž mohla být kupujícímu stanovena lhůta, v níž by byl povinen splnit svou povinnost spočívající ve vybudování příjezdu a brány. V případě, že by povinnost splněna nebyla, naplnila by se rozvazovací podmínka a kupní smlouva by ztratila svou platnost. Jelikož se však jedná o věcné právo zapisované do katastru nemovitostí, bylo by potřeba situaci následně řešit i zpětným přepisem vlastnického práva v katastru nemovitostí. Jelikož by v takovém případě mohl hrozit případný soudní spor ohledně naplnění rozvazovací podmínky, doporučuji v tomto případě spíše zkombinovat uvedenou rozvazovací podmínku a výhradu zpětné koupě.

Uvedená kombinace dle § 548 odst. 2 věty druhé OZ a § 2135 a násl. OZ by mohla vypadat tak, že by bylo kupujícímu ve smlouvě uloženo v určité lhůtě vybudovat příjezd a bránu. V případě nesplnění této povinnosti ve stanovené lhůtě by pak byla dána klientovi jako prodávajícímu po určité době od uplynutí lhůty ke splnění povinnosti možnost domáhat se na kupujícího zpětného převodu pozemku do jeho vlastnictví při současném vrácení kupní ceny. Tento postup by sice rovněž vyžadoval opětovný návrh na vklad do katastru nemovitostí, nýbrž v případě soudního sporu by byla situace důkazně snazší a patrně i rychlejší. Další možností je pak úplně vynechání rozvazovací podmínky a ponechání pouze práva zpětné koupě, což se však jeví krajně nevýhodné vůči kupujícímu a nelze očekávat, že by na tuto možnost přistoupil.

Výhody této možnosti:

- + možnost detailně specifikovat povinnost vybudování příjezdu a brány
- + možnost časově omezit povinnost kupujícího k vybudování příjezdu a brány, při nesplnění povinnosti by pak buď automaticky zanikla kupní smlouva, nebo by bylo klientovi dáno právo domáhat se zpět vlastnického práva k pozemku, dle vybrané možnosti
- + při splnění povinnosti kupujícího není nutné žádné další právní jednání
- + možnost sjednat jako práv o věcné a zapsat do katastru nemovitostí

Nevýhody této možnosti:

- v obou případech dojde k převedení vlastnického práva již před vybudováním příjezdu a cesty
- v obou případech bude v případě nesplnění povinnosti kupujícího nutné podat návrh na vklad do katastru nemovitostí
- v obou případech je zde zvýšené riziko soudního sporu a průtahů ve věci při nesplnění povinnosti kupujícího

II. C. Výhrada vlastnického práva

Poslední možností se jeví uzavření pouze jedné kupní smlouvy, avšak s výhradou vlastnického práva, která by zajistila, že by vlastnické právo přešlo na kupujícího až splněním povinností vybudovat příjezd a bránu na pozemku. Úprava výhrady vlastnického práva dle § 2132 a násl. OZ je dispozitivní, a tak lze okamžik převodu vlastnického práva vázat nejen na úplné zaplacení kupní ceny, ale např. na splnění povinností vybudovat příjezd a bránu.

V takovém případě by pak sice byla uzavřena kupní smlouva na předmětný pozemek, nicméně vlastnické právo by na kupujícího prozatím nepřešlo. Je totiž nutné v tomto případě odlišovat nabývací důvod a způsob, nebo také účinky závazkových a věcných práv. Zatímco uzavřením smlouvy by došlo ke vzniku pouhého závazkového práva kupujícího k pozemku, teprve splněním povinnosti vybudování příjezdu a cesty a následným zápisem do katastru nemovitostí by došlo k převodu vlastnického práva k pozemku.

Opět by bylo navíc možné detailně stanovit podmínky převodu. Jednak tedy specifikaci povinnosti vybudovat příjezd a bránu, jednak stanovit okamžik zaplacení kupní ceny před či až po splnění povinnosti, a také stanovit kupujícímu lhůtu ke splnění povinnosti, při jejímž nedodržení by mohl klient od smlouvy odstoupit.

Navíc lze výhradu vlastnického práva sjednat, jako ostatně i výhradu zpětné koupě, jako právo věcné a zapsat jej do katastru nemovitostí. V takovém případě by ke vkladovému řízení došlo ihned po uzavření kupní smlouvy, přičemž u nemovitosti by bylo vyznačeno, že je zatížena výhradou vlastnického práva, a tak by tato skutečnost byla závazná pro všechny osoby. K samotnému převodu by následně došlo až výmazem výhrady vlastnického práva na základě potvrzení klienta o splnění podmínky kupujícím. Při nesplnění povinnosti v ujednané lhůtě by ale v tomto případě bylo nutné opět jednat přes katastr nemovitostí.

Výhody této možnosti:

- + před splněním povinnosti vybudovat příjezd a bránu nedojde k převodu vlastnického práva, dokonce nedojde ani k uzavření kupní smlouvy
- + možnost detailně specifikovat povinnost vybudování příjezdu a brány
- + možnost časově omezit povinnost kupujícího k vybudování příjezdu a brány
- + v případě nesplnění povinnosti není nutno jednat přes katastr nemovitostí, pokud nebyla výhrada vlastnického práva sjednána jako právo věcné
- + nebezpečí škody na věci přechází na kupujícího již převzetím věci
- + možnost sjednat jako právo věcné a zapsat do katastru nemovitostí

Nevýhody této možnosti:

- nevýhodnost pro kupujícího
- při splnění povinnosti kupujícím je nutné u obou variant jednání přes katastr nemovitostí

III. Závěr

Výše bylo popsáno několik variant právních režimů při prodeji předmětné nemovitosti. Všechny varianty jsou možné, přičemž některé z nich v sobě zahrnují i dvě další možnosti, nicméně vykazují podobné rysy. Jako nejvhodnější možností se jeví sjednání výhrady vlastnického práva, a to patrně v obligační formě, kdy k zápisu do katastru nemovitostí dojde až při splnění podmínky spočívající v povinnosti kupujícího vybudovat na předmětném pozemku příjezd a bránu.

Dne 2. prosince v Olomouci


advokátní koncipient