

Podkladový materiál pro jednání Zastupitelstva města Český Brod dne 13.12.2017

Využití předkupního práva dle § 101 Zákona o územním plánování

Předkládá: Jakub Nekolný,

Zpracoval: Lenka Hoffmannová,

Konzultováno: Jakub Nekolný, Pavel Janík, Aleš Kašpar, Tomáš Klinecký, Jana Kulhánková, Vladimír Jakub Mrvík, Jaroslav Talacko, Pavel Štěpán, Jana Marková, Hana Dočkalová

Návrh na usnesení:

Zastupitelstvo města souhlasí:

- se zánikem předkupního práva na pozemku č. 653/2 v obci Český Brod a katastrálním území Štolmíř a to na zbývající části označené jako pozemek č. 653/2 oddělené geometrickým plánem č. 901-157/2017 ze dne 12.10.2017 vyhotoveného Ing. Milošem Němcem

- se zachováním předkupního práva na odděleném pozemku č. 653/6 o výměře 265 m² v obci Český Brod a katastrálním území Štolmíř, který vznikl z původního pozemku p.č. 653/2 na základě geometrického plánu č. 901-157/2017 ze dne 12.10.2017, vyhotoveného Ing. Milošem Němcem.

Důvodová zpráva:

1) Informace o materiálu pro RM (ZM)

Rada Města projednávala dne 6. 9. 2017 a přijala usnesení č. 294/2017, kterým pověřila odbor rozvoje zajištěním doplnění nabídky č.j. MUCB 49181/2017 od pana Z.P. na uplatnění předkupního práva pozemku KN p.č. 653/2 v obci Český Brod a k.ú. Štolmíř.

Zastupitelstvo Města na jednání dne 4.10.2017 přijalo usnesení č. 48/2017, kterým nesouhlasí s využitím předkupního práva na pozemek p.č. 653/2 v obci Český Brod a k.ú. Štolmíř.

Na základě jednání s realitním makléřem panem Lubošem Jedelským bylo Město informováno, že pan P. bude prodávat větší část pozemku KN p.č. 653/2 a to část nedotčenou územním plánem.

Zbývající malá část pozemku o výměře 265 m² oddělena geometrickým plánem č. 901-157/2017 vyhotoveným Ing. Milošem Němcem a označena jako pozemek č. 653/6 zůstane ve vlastnictví pana Poborského.

Město Český Brod

Na části, které se předkupní právo netýká, bude předkupní právo zrušeno

Historie:

V souladu s ustanovením § 101 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, v platném znění, odbor stavební a územního plánování informoval odbor rozvoje, že dle kapitoly H textové části str. 49 vydaného územního plánu Český Brod, který nabyl účinnosti 26.1.2017, jsou územním plánem vymezeny veřejně prospěšné stavby občanského vybavení, pro které lze uplatnit předkupní právo (uvedeno v příloze). Územní plán je vydán opatřením obecné povahy podle § 172 zákona č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů. Součástí jeho odůvodnění je rozhodnutí o námitkách, které byly podány v rámci veřejného projednání územního plánu. Podle § 172 odst. 2 správního řádu se nelze proti rozhodnutí odvolat ani podat rozklad.

Podle § 101 odst. 1 stavebního zákona podává návrh na zápis předkupního práva vyplývající ze schválené územně plánovací dokumentace do katastru nemovitostí osoba oprávněná z předkupního práva, v tomto případě je oprávněným z předkupního práva město Český Brod.

Na základě těchto informací vložilo Město Český Brod toto předkupní právo pro město Český Brod k dotčeným pozemkům, které je uvedeno v katastru nemovitostí. Uvedený pozemek 653/2 je v územním plánu plánován jako plocha pro situování školství.

V srpnu přišlo na odbor rozvoje oznámení od pana P., kterému bylo předkupní právo vloženo na pozemek v jeho vlastnictví a to KN p.č. 653/2 v obci Český Brod a k.ú. Štollmíř, o zamýšleném prodeji pozemku a vzhledem k předkupnímu právo dotazuje Město Český Brod zda využije předkupního práva.

Na pozemku se nachází zástavní právo ve výši 4.000.000 Kč.

Informace od JUDr. Markové.

Odpověď na nabídku jsme povinni zaslat písemně ve lhůtě 3 měsíců ode dne, kdy došlo oznámení P. Měli bychom mu (pokud máme zájem předkupního práva využít) uvést kupní cenu a stanovit lhůtu pro uzavření kupní smlouvy, která nesmí být kratší než 30 dnů; zároveň mu zaslat návrh kupní smlouvy a znalecký posudek. Pokud by nesouhlasil s uzavřením kupní smlouvy z důvodu nesouhlasu s kupní cenou, kterou uvedeme ve své odpovědi a v návrhu kupní smlouvy, měl by nám P. zaslat svůj návrh na uzavření kupní smlouvy s jím navrženou kupní cenou, která musí být určena znaleckým posudkem, ten nám musí poslat spolu s návrhem na uzavření kupní smlouvy. Pokud se na kupní ceně nedohodneme, pak bychom měli bez zbytečného odkladu podat návrh na určení kupní ceny soudu nebo zašleme povinnému vlastníkovu potvrzení o zániku předkupního práva.

Pokud ze zaslané odpovědi vyplývá, že nemáme zájem využít předkupní právo, nebo pokud nezašleme odpověď ve stanovené lhůtě anebo pokud nedojde k uzavření kupní smlouvy nejdéle do 6 měsíců od doručení návrhu kupní smlouvy povinného vlastníka, předkupní právo zaniká.

Takže to stavební zákon určuje takto, v ostatním pak odkazuje na ustanovení předkupního práva podle obč. zákona. Nicméně, mi stále vychází, že pokud je pozemek zastaven zástavním právem a pokud bychom chtěli využít předkupního práva, je nutné počítat s tím, že buď získáme pozemek, který je zastaven zástavním právem ve prospěch banky pro cca 4.000.000,- Kč a pokud přestane P. splácet, pak banka zrealizuje zástavu nebo se kupní cena musí minimálně rovnat dluhu, který má P. v bance a z kupní ceny se tento dluh uhradí. Myslím, že nám nepomůže ani to, že znalec určí hodnotu pozemku se zástavou na 0, protože to nemění nic na tom, že pozemek je jako zástava bance pro neuhrazený úvěr.

Takže asi pro zastupitelstvo nechte udělat znalecký posudek, klidně znalci uložte, ať stanoví cenu pro pozemek, na kterém vážně zástava (i když je jasné, že je to jedno, protože ta zástava tam bude pořád) a zastupitelé, ať rozhodnou, zda za těchto podmínek vykupovat od lidí všechny pozemky, kde vážně dle SZ předkupní právo a bude na nich zástava nebo exekuce nebo jiná právní vada, protože to samozřejmě je pro každého vlastníka pozemku, na kterém vážně předkupní právo, výhodné.

V příloze je situace pozemků, kde z celkové plochy pozemku 7879 m² je plánovaná veřejně prospěšná stavba pouze na velmi malé části pozemku. V případě, že se zastupitelstvo rozhodne neuplatnit předkupní právo, zůstává v územním plánu tato veřejně prospěšná stavba umístěna a lze ji v budoucnu získat i vyvlastněním.

Jedním z dalších možných řešení je návrh na jednání s vlastníkem, zhotovení oddělovacího geometrického plánu a jednání o té části pozemku, která je veřejně prospěšnou stavbou přímo dotčena.

V příloze "situace dle územního plánu" je v přibližné situaci žlutě označen pozemek pana P. a růžovou barvou označena část územního plánu - plocha pro využití školství, oranžová část pozemku značí část pozemku ve vlastnictví pana P. dotčeného touto plochou.

2) Návrh odboru na řešení (doporučení – zamítnutí)

Rada města na jednání dne 22. 11. 2017 přijala usnesení č. 376/2017, kterým doporučila Zastupitelstvu Města souhlasit se zánikem předkupní práva na pozemku č. 653/2 v obci Český Brod a katastrálním území Štolmíř a to na zbývající části označené jako pozemek č. 653/2 (větší část).

Na zbývající části pozemku (malá část), který je označen jako pozemek č. 653/6 předkupní právo zůstane zachováno.

3) Dopady řešení na rozpočet města

x

4) Vazba na Strategický plán či jiné dokumenty města

x

5) Soulad se Směrnicí pro zadávání zakázek malého rozsahu

x

6) Vypořádání s připomínkami

x