



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 7. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 18.09.2023

Informativní zpráva - Převod pozemků p. č. 912/2 a p. č. 912/36 v kat. území Staré Město u Karviné formou elektronické dražby

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

vzalo na vědomí

informativní zprávu ve věci převodu pozemků p. č. 912/2 a p. č. 912/36, oba v kat. území Staré Město Karviná, obec Karviná.

Důvodová zpráva:

ZM-7-OM-Převod pozemků p.č. 912-2 a p.č. 912-36 v kat. území Staré Město u Karviné formou elektronické dražby - DZ.pdf

Přílohy k důvodové zprávě:

1. ZM-7-OM-Převod pozemků p.č. 912-2 a p.č. 912-36 v kat. území Staré Město u Karviné formou elektronické dražby - 1 D.pdf
příloha č. 1
2. ZM-7-OM-Převod pozemků p.č. 912-2 a p.č. 912-36 v kat. území Staré Město u Karviné formou elektronické dražby - 2 D.pdf
příloha č. 2

Vyřizuje: Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní
Jerzy Cachel

Schválil: Ing. Helena Bogoczová MPA (vedoucí odboru) v. r.

Předkládá RM: Vladimír Kolek (náměstek primátora) v. r.

Důvodová zpráva

Informativní zpráva - Převod pozemků p.č. 912/2 a p.č. 912/36 v kat. území Staré Město u Karviné formou elektronické dražby

Zastupitelstvo města rozhoduje dle § 84 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.;

Statutární město Karviná je vlastníkem pozemků p.č. 912/2, ostatní plocha o výměře 740 m² a p.č. 912/36, orná půda o výměře 3367 m², oba v kat. území Staré Město u Karviné, obec Karviná.

Pozemky se nachází v proluce mezi rodinnými domy a mezi ulicemi Hlíny a Olšiny v blízkosti statku „Dvůr Olšiny“ v Karviné-Starém Městě.

Pozemek p. č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné:

Jedná se o pozemek zemědělský, charakteru trvalého travního porostu. Pozemek je platným územním plánem Karviné zahrnut v zastavitelných plochách s funkčním využitím „SV - plochy smíšené obytné venkovské“. Součástí pozemku nejsou žádné stavby ani trvalé porosty.

K parcele č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné je v katastru nemovitostí evidováno omezení vlastnického práva z důvodu zatížení pozemku věcným břemenem zřízení a provozování vodovodní přípojky, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem jejího provozování, údržby, oprav nebo odstranění, zřízené ve prospěch parcely č. 912/26 v katastrálním území Staré Město u Karviné, a dále omezení vlastnického práva z důvodu zatížení pozemku věcným břemenem zřízení a provozování vedení VN, trafostanice a podpěrných bodů, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem jeho provozování, údržby, oprav nebo odstranění, zřízené ve prospěch společnosti ČEZ Distribuce a.s.

Na pozemku je umístěno zařízení technické infrastruktury, vzdušné vedení VVN, které svojí existencí výrazně omezuje vlastnická práva vlastníka pozemku, parcely č. 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné, a tudíž je vadou nemovité věci, výrazně ovlivňující výši její ceny. Toto věcné břemeno značně omezuje využití celého pozemku, viz. příloha situační snímek.

Pozemek p.č. 912/2 v kat. území Staré Město u Karviné:

Jedná se o pozemek hospodářsky nebo komerčně nevyužívaný, nevyužitelný, nacházející se v nezastavěném území obce, mimo hranice zastavěného území vyznačené v územním plánu obce. Pozemek je platným územním plánem Karviné zahrnut v zastavitelných plochách s funkčním využitím „SV - plochy smíšené obytné venkovské“.

Součástí pozemku jsou trvalé porosty (listnaté i jehličnaté stromy s keřovým podrostem) tvořící skupinu v nezastavěném území.

K parcele č. 912/2 v katastrálním území Staré Město u Karviné je v katastru nemovitostí evidováno omezení vlastnického práva z důvodu zatížení pozemku věcným břemenem zřízení a provozování vodovodní přípojky, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem jejího provozování, údržby, oprav nebo odstranění, zřízené ve prospěch parcely č. 912/26 v katastrálním území Staré Město u Karviné, a omezení vlastnického práva z důvodu zatížení pozemku věcným břemenem uložení vodovodu, včetně práva vstupu a vjezdu za účelem jejího provozování, údržby, oprav nebo odstranění, zřízené ve prospěch společnosti Severomoravské vodovody a kanalizace Ostrava a.s.

Pozemek je svažitý částečně zamokřený s jediným přístupem přes pozemek p.č. 912/36 v kat. území staré Město u Karviné, a proto je předmětem převodu.

V minulosti **Zastupitelstvo města Karviné** svým usnesením č. 553 ze dne 21.03.2017 rozhodlo převést pozemek p.č. 912/36 v kat. území Staré Město u Karviné do vlastnictví p. xxxxx xxxxxx za kupní cenu celkem 543.600,- Kč. Pan xxxxxx od uzavření kupní smlouvy ustoupil. Usnesením zastupitelstva č. 52 ze dne 05.12.2022 byl převod pozemku do vlastnictví p. xxxxxx zrušen.

Na Odbor majetkový Magistrátu města Karviné bylo doručeno několik neúplných žádostí o prodej částí uvedených pozemků i celého pozemku s různými řešeními prodeje a s různými zákresy požadovaných částí, které se vzájemně překrývají. Návrh kupní ceny by se měl odvíjet od ceny dle znaleckého posudku. S ohledem na to, že v žádostech zájemci neuváděli návrh kupní ceny, byli seznámeni s cenou dle znaleckého posudku, ale za tuto cenu o převod už nejevili zájem.

Cena obvyklá výše uvedených pozemků dle znaleckého posudku ze dne 07.04.2023 činí celkem 1.754.000,- Kč.

Zastupitelstvo města Karviné svým usnesením č. 52 ze dne 05.12.2022 rozhodlo převést výše uvedené nemovitosti, a to formou elektronické dražby s tím, že vyvolávací cena bude činit Kč 1.799.290,- (cena dle původního znaleckého posudku).

Elektronickou dobrovolnou dražbu nemovitostí provedla společnost Ostravská aukční síň s.r.o. dne 16.02.2023 na dražebním portále JRDražby.cz.

V rámci propagace dražby byla využita inzerce na realitních internetových serverech. Kromě ucelené nabídky dražených nemovitostí, která je pravidelně zveřejňována na stránkách společnosti www.oas.cz, byla nabídka prezentována na povinné adrese www.centralniadresa.cz a dále na českých realitních serverech www.sreality.cz, www.reality.idnes.cz, www.realitymix.cz a www.new.exdrazby.cz/drazba/731. Direct mailingem bylo osloveno cca 1500 klientů realitní kanceláře. Dále probíhala v termínu 23. 01. – 06. 02. 2023 placená kampaň na facebooku (reklama byla zobrazena 7 874 lidem, samotnou zakázku si pak otevřelo 607 osob).

Prohlídkových dnů se osobně nezúčastnil ani jeden zájemce, do dražby se neregistroval ani jeden zájemce, který by splnil podmínky stanovené v dražební vyhlášce, předmět dražby tudíž nebyl vydražen.

S ohledem na shora uvedené skutečnosti Ostravská aukční síň s.r.o. navrhuje opakování elektronické dražby s výší nejnižšího podání výrazně nižší, než je cena znalecká tak, aby proces samotné dražby splnil svůj smysl, tj. nabídkovou cenou přilákalo větší počet zájemců a konečnou licitací došlo k jejímu navýšení. Původní znalecká cena z 08. 03. 2021 byla ve výši 1.340.570,- Kč, aktualizací znaleckého posudku ze dne 27. 09. 2022 došlo k jejímu navýšení o 458.720,- Kč na částku 1.799.290,- Kč. Vzhledem k omezení (vedení VN, věcná břemena), která se k předmětu dražby váží, navrhuje aukční síň do druhého kola dražby ponížít cenu nejnižšího podání na 50 % původní vyvolávací ceny.

Ve Smlouvě o provedení dobrovolné dražby uzavřené mezi statutárním městem Karviné a dražebníkem, tj. Ostravskou aukční síní s.r.o. je ustanovení: „Pokud dražebníkovi vzniknou náklady s realizací neúspěšné dražby, případně opakované dražby, a navrhovatel se rozhodne, že v dalších kolech dražeb již nebude nemovitost nabízet, případně se rozhodne o prodeji kupní smlouvou, budou navrhovateli účtovány účelně vynaložené náklady pro takto neúspěšná kola dražeb v součtu do maximální výše **20.000,- Kč** včetně DPH.“, to znamená v případě, že se statutární město Karviná rozhodne nepokračovat v dražbě, bude muset tyto náklady hradit.

Vzhledem k tomu, že vlastnické právo k pozemku p.č. 912/36 v kat. území Staré Město u Karviné je výrazně omezeno věcným břemenem – právem vedení inženýrských sítí (vedení VN), které značně omezuje využití celého pozemku, **Odbor majetkový Magistrátu města Karviné** doporučil provést opětovně elektronickou dražbu s tím, že vyvolávací cena bude snížena, a to na 300,- Kč za 1 m² prodávaného pozemku, tj. celkem 1.232.100,- Kč.

Komise majetková na svém jednání dne 29.03.2023 doporučila rozhodnout, provést opětovně elektronickou dražbu s tím, že vyvolávací cena bude snížena na 300,- Kč za 1 m² prodávaného pozemku, celkem 1.232.100,- Kč.

Rada města Karviné svým usnesením č. 464 ze dne 19.04.2023 doporučila Zastupitelstvu města Karviné snížit vyvolávací cenu na 300,- Kč za 1 m² pozemku, tj. celkem 1.232.100,- Kč.

Na základě námětu zastupitele a celého klubu KSČM, kteří nesouhlasili se snížením vyvolávací ceny s tím, že pozemky o rozloze cca 5.000 m² by se neměly prodávat a daly by se použít pro zemědělcce, **Zastupitelstvo města Karviné** na svém zasedání dne 15.05.2023, rozhodlo stáhnout materiál z programu zastupitelstva.

Odbor majetkový Magistrátu města Karviné opětovně prošetřil celou záležitost, bylo dodatečně vyžádáno vyjádření **Odboru stavebního a životního prostředí Magistrátu města Karviné** ve věci využití uvedených pozemků, včetně výpočtu úhrady za vynětí ze ZPF. Stavební úřad ve svém vyjádření mimo jiné uvádí, že plocha pozemku p.č. 912/36 nacházející se v ochranném pásmu nadzemního vedení činí přibližně 2.125 m² (tj. cca 63% z celkové výměry pozemku p.č. 912/36). Celková cena za odnětí půdy ze ZPF by činila u pozemku p.č. 912/36 v kat. území Staré Město u Karviné celkem 597.276,- Kč, vyjádření viz. příloha č. 2 k důvodové zprávě.

V případě, že by mělo dojít k převodu výše uvedených pozemků, **Odbor majetkový Magistrátu města Karviné** doporučuje uvedené pozemky nedělit a převést najednou. V případě převodu pouze pozemku p.č. 912/36 dojde k zamezení přístupu a příjezdu na pozemek 912/2, oba v kat. území Staré Město u Karviné. Pozemek p.č. 912/2 je v současné době nevyužitelný a pro město nepotřebný.

Vzhledem k výraznému omezení vlastnických práv k uvedeným pozemkům, **Komise majetková** na svém jednání dne 02.08.2023 opětovně doporučila rozhodnout, provést elektronickou dražbu s tím, že vyvolávací cena bude snížena na 300,- Kč za 1 m² prodávaného pozemku, celkem 1.232.100,- Kč.

Rada města Karviné svým usnesením č. 754 ze dne 23.08.2023 zrušila své usnesení č. 464 ze dne 19.04.2023, kterým doporučila Zastupitelstvu města Karviné snížit vyvolávací cenu na 300,- Kč za 1 m² pozemku, tj. celkem 1.232.100,- Kč a rozhodla ponechat pozemky p.č. 912/2 a p.č. 912/36, oba v kat. území Staré Město u Karviné ve vlastnictví statutárního města Karviné pro další možné využití.

Příloha

Příloha č. 1 k důvodové zprávě





Vlastnická mapa – růžové vyznačení vlastníků SMK







Příloha č. 2 k důvodové zprávě



MAGISTRÁT MĚSTA KARVINÉ Odbor stavební a životního prostředí

VÁŠ DOPIS ZN.: SMK/119656/2016/13
ZE DNE: 22.05.2023
ČÍSLO JEDNACÍ: SMK/073664/2023
SPISOVÁ ZNAČKA: SMK/072654/2023/OSŽP/Sn

Magistrát města Karviné
Odbor majetkový
Fryštátská 72/1
733 01 Karviná-Fryštát

VYŘIZUJE: [REDAKCE]
TEL.: +420 596 387 417
E-MAIL: epodatelna@karvina.cz

LISTŮ/PŘÍLOH: 1/1
DATUM: 29.05.2023

VYJÁDŘENÍ

Magistrát města Karviné, Odbor majetkový požádal dne 23.05.2023 Magistrát města Karviné, Odbor stavební a životního prostředí, o informaci k pozemkům parc. č. 912/2 a 912/36 v katastrálním území Staré Město u Karviné.

Odbor majetkový ve své žádosti žádá o: „...vyjádření Odboru stavebního a životního prostředí, zda je možná výstavba na obou pozemcích, jak velká část je vedením napětí znehodnocena, kolik by činilo vynětí ze ZPF?“

K části žádosti týkající se využití pozemků Magistrát města Karviné, jako úřad územního plánování podle § 6 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů, uvádí následující:

Pozemky parc. č. 912/2 a 912/36 se dle Územního plánu Karviné včetně změn č. 1, 2 a 3 (dále jen „ÚP“) nacházejí v zastavitelné ploše Z197 smíšené obytné vesnické – SV. Hlavním využitím této plochy je bydlení venkovského charakteru, přípustným využitím je mimo jiné rodinný dům.

Na pozemku parc. č. 912/36 je vedeno nadzemní elektrické vedení VVN. Ochranné pásmo tohoto vedení je patrné z příloženého výřezu z Územně analytických podkladů ORP Karviná; ochranné pásmo bylo stanoveno na 15 m od okraje vnějšího vodiče na obě strany (zaznačení sítě včetně jeho ochranného pásma bylo provedeno na základě údajů poskytnutých správci sítě). Plocha pozemku parc. č. 912/36 nacházející se v ochranném pásmu nadzemního vedení činí přibližně 2125 m² (cca 63% z celkové výměry pozemku parc. č. 912/36).

V textové části ÚP je mimo jiné stanovena podmínka: respektovat stávající technickou infrastrukturu včetně ochranných a bezpečnostních pásem.

V ustanovení § 46 zákona č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů (dále jen „energetický zákon“) jsou uvedeny činnosti, které jsou v ochranném pásmu zakázány:

„(8) V ochranném pásmu nadzemního a podzemního vedení, výroby elektřiny a elektrické stanice je zakázáno

- a) zřizovat bez souhlasu vlastníka těchto zařízení stavby či umisťovat konstrukce a jiná podobná zařízení, jakož i uskladňovat hořlavé a výbušné látky,
- b) provádět bez souhlasu jeho vlastníka zemní práce,
- c) provádět činnosti, které by mohly ohrozit spolehlivost a bezpečnost provozu těchto zařízení nebo ohrozit život, zdraví či majetek osob,
- d) provádět činnosti, které by znemožňovaly nebo podstatně znesnadňovaly přístup k těmto zařízením.

MMKASS12772590



jednoznačný identifikátor dokumentu

STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ • Magistrát města Karviné | Adresa sídla: Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát
Adresa pro osobní kontakt: | IČO: 00297534 | DIČ: CZ00297534

Telefon: 596 387 111 E-mail: epodatelna@karvina.cz | Datová schránka: es5bv8q | Web: www.karvina.cz

(9) V ochranném pásmu nadzemního vedení je zakázáno vysazovat chmelnice a nechávat růst porosty nad výšku 3 m.

(11) Pokud to technické a bezpečnostní podmínky umožňují a nedojde-li k ohrožení života, zdraví, bezpečnosti nebo majetku osob, vlastník příslušné části elektrizační soustavy

a) stanoví písemně podmínky pro realizaci veřejně prospěšné stavby, pokud stavebník prokáže nezbytnost jejího umístění v ochranném pásmu,

b) udělí písemný souhlas se stavbou neuvedenou v písmenu a) nebo s činností v ochranném pásmu, který musí obsahovat podmínky, za kterých byl udělen.

(12) V ochranném pásmu i mimo ně každý povinen zdržet se jednání, kterým by mohl poškodit elektrizační soustavu nebo omezit nebo ohrozit její bezpečný a spolehlivý provoz a veškeré činnosti musí být prováděny činnosti tak, aby nedošlo k poškození energetických zařízení.“

Úřad územního plánování sděluje, že správce sítě, tj. ČEZ Distribuce, a.s., může stanovit podmínky, za kterých bude možné realizovat určitý druh staveb v prostoru ochranného pásma elektrické sítě.

K části žádosti týkající se zemědělského půdního fondu Magistrát města Karviné, jako orgán ochrany zemědělského půdního fondu podle § 15 písm. n) zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů, uvádí následující:

Vyjádření k pozemku parcelní číslo 912/36 (orná půda).

Výše uvedený pozemek patří do zemědělského půdního fondu. Pozemek je zařazen do III. třídy ochrany a je rozdělen na 2 bonity 6.44.00 (výměra 3036 m) a 6.44.10 (výměra 331), které mají rozdílnou cenu za m².

BPEJ 6.44.00 základní sazba je 8,96 Kč /m²

8,96x4x5=179,2Kč/ m²

179,2Kč/ m² x 3036 = 544 051,20 Kč

BPEJ 6.44.10 základní sazba je 8,04 Kč /m²

8,04x4x5=160,8Kč/ m²

160,8Kč/ m² x 331 = 53 224,80 Kč

Celková cena za odnětí půdy ze ZPF

597 276,00 Kč

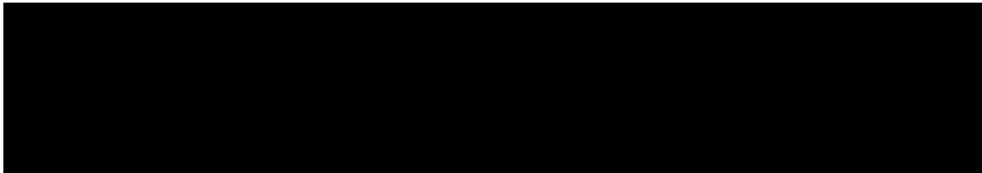
Základní cena za m² se násobí koeficientem 4 (který je stanoven v části D zákona č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu) a ekologickou vahou vlivu 5, která je stanovena v části B téhož zákona.

Poučení:

Toto vyjádření nenahrazuje rozhodnutí ani opatření jiných správních orgánů podle zvláštních předpisů.

Příloha:

- Výřez z územně analytických podkladů ORP Karviná



Obdrží:

Magistrát města Karviné, Odbor majetkový, IDDS: es5bv8q

MMKASS12772590



Jednoznačný identifikátor dokumentu

STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ • Magistrát města Karviné | Adresa sídla: Fryštátská 72/1, 733 24 Karviná-Fryštát
Adresa pro osobní kontakt: | IČO: 00297534 | DIČ: CZ00297534
Telefon: 596 387 111 E-mail: epodatelna@karvina.cz | Datová schránka: es5bv8q | Web: www.karvina.cz

