



STATUTÁRNÍ MĚSTO KARVINÁ
Magistrát města Karviné

Materiál pro 10. řádné zasedání Zastupitelstva města Karviné, konané dne 29.01.2024

Převod pozemku p. č. 3631/6 v k. ú. Karviná-město

Návrh usnesení

Zastupitelstvo města Karviné

rozhodlo

nepřevést do společného jmění manželům ***** , nar. ***** a ***** , nar. ***** , oba bytem ***** , pozemek p. č. 3631/6 v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná, za kupní cenu ve výši celkem Kč 200.000,--.

Důvodová zpráva:

ZM-10-OM-Převod pozemku p. č. 3631-6 v k. ú. Karviná-město-DZ.pdf
důvodová zpráva

Přílohy k důvodové zprávě:

1. ZM-10-OM-Převod pozemku p. č. 3631-6 v k. ú. Karviná-město-1D.pdf
příloha č. 1 k důvodové zprávě
2. ZM-10-OM-Převod pozemku p. č. 3631-6 v k. ú. Karviná-město-2D.pdf
příloha č. 2 k důvodové zprávě
3. ZM-10-OM-Převod pozemku p. č. 3631-6 v k. ú. Karviná-město-3D.pdf
příloha č. 3 k důvodové zprávě
4. ZM-10-OM-Převod pozemku p. č. 3631-6 v k. ú. Karviná-město-4D.pdf
příloha č. 4 k důvodové zprávě

Vyřizuje: Odbor majetkový, oddělení majetkoprávní
Šárka Kubušová

Schválil: Ing. Helena Bogoczová MPA (vedoucí odboru), podepsal: Ing. Jana Salamonová v. r.

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

Důvodová zpráva

Převod pozemku p. č. 3631/6 v k. ú. Karviná-město

Zastupitelstvo města rozhoduje dle § 85 písm. a) zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, ve znění pozdějších předpisů.

Statutární město Karviná má ve vlastnictví pozemek p. č. 3631/6, druh pozemku – zahrada, o výměře 434 m² v katastrálním území Karviná-město, obec Karviná. Uvedený pozemek se nachází v lokalitě se zástavbou rodinných domů na ulici Zahradní v Karviné-Novém Městě, jak je znázorněno v příloze č. 1 k důvodové zprávě. Pozemek je dlouhodobě řádně a bezproblémově užíván jako zahrádka, a to od roku 1979, kdy byla se stávající nájemkyní paní ***** a jejím manželem panem ***** uzavřena Dohoda o dočasném užívání pozemku a následně ve roce 1994 Nájemní smlouva. Z důvodu úmrtí pana ***** pozemek nyní užívá na základě platné Nájemní smlouvy jen paní *****.

Na pozemku p. č. 3631/6 v katastrálním území Karviná-město nejsou evidovány žádné stavby ani inženýrské sítě ve vlastnictví statutárního města Karviné.

Pozemek je oplocený a nachází se na něm zahradní chatka a inženýrské sítě jiných vlastníků (vedení elektrické sítě nn, vodovod a elektronické komunikační vedení), jak je vyznačeno v příloze č. 2 k důvodové zprávě.

Na sousedních pozemcích p. č. 3631/9 a 3631/10 v katastrálním území Karviná-město, oba rovněž ve vlastnictví statutárního města Karviné, je navržena výstavba kanalizačního řadu v rámci stavby pod názvem Karviná – odkanalizování okrajových částí, lokality 2,3. Na tuto stavbu je vydáno pravomocné stavební povolení, které je stále platné, neboť stavba byla v minulosti již zahájena. V rámci výstavby uvedené kanalizace je na pozemku p. č. 3631/6 navržena demontáž a následná opětovná montáž oplocení v délce cca 50 m.

Vlastnické právo k pozemku p. č. 3631/6 není omezeno žádnými věcnými břemeny ani jinými věcnými právy zatěžujícími tuto nemovitost zapsanými v katastru nemovitostí.

Podle platného **Územního plánu Karviné po vydání jeho změny č. 1 až č. 3** se pozemek p. č. 3631/6 v katastrálním území Karviná-město nachází v ploše smíšené obytné městské – SM, pro kterou je hlavním využitím bydlení městského charakteru. Další využití pro tuto plochu je uvedeno v příloze č. 3 k důvodové zprávě. Předmětný pozemek se rovněž nachází v území zvláštní povodně a v záplavovém území Q100, pro které platí **omezující podmínky pro výstavbu**.

Na pozemku není navržena žádná veřejně prospěšná stavba ani opatření.

O prodej pozemku p. č. 3631/6 v katastrálním území Karviná-město požádali manželé *****, nar. *****, a *****, nar. *****, oba bytem *****. Žadatelé chtějí tento pozemek, který bezprostředně navazuje na jejich vlastní nemovitosti (zahrada a rodinný dům), využít pro rozšíření své zahrady. V případě uskutečnění prodeje by nynější nájemkyně, která je sestrou žadatele, pronájem ukončila.

Za prodej pozemku žadatelé nabídli kupní cenu ve výši 200.000,-- Kč, tj. cca 461,-- Kč za 1 m² pozemku.

Na základě posouzení odborného znalce ze srpna minulého roku lze obvyklou cenu předmětného pozemku stanovit ve výši 1.400,-- Kč za 1 m² pozemku, tj. za 434 m² celkem 607.600,-- Kč.

V návaznosti na sdělení informace o výši obvyklé ceny nemovitosti stanovené znalcem zaslali manželé ***** dne 12.09.2023 písemné vyjádření, které je přílohou č. 4 k důvodové zprávě.

Na podkladě výše uvedených skutečností byla žádost manželů ***** projednána na zasedání **Komise majetkové** konaném dne 25.10.2023, kdy komise doporučila nepřevést pozemek p. č. 3631/6 v katastrálním území Karviná-město za účelem rozšíření sousední zahrady žadatelů za nabídnutou kupní cenu ve výši 200.000,-- Kč.

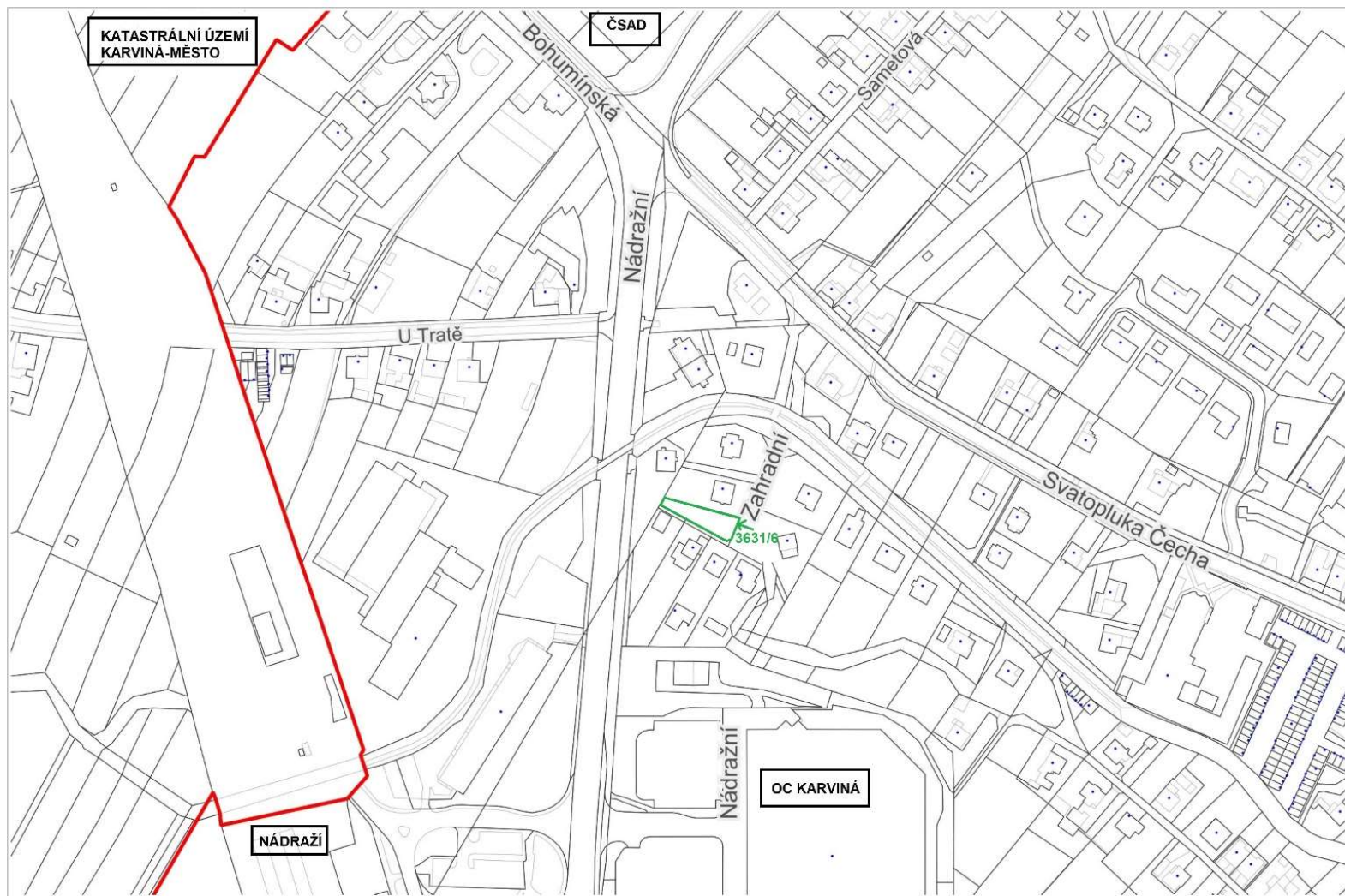
S ohledem na výsledek projednání záležitosti prodeje pozemku Komisí majetkovou požádali manželé ***** o předložení své žádosti k projednání v orgánech města s tím, aby byly zváženy všechny skutečnosti, jež uvedli ve svém dopise, který je přílohou č. 4 k důvodové zprávě, a to zejména výše kupní ceny, tj. 607.600,-- Kč, kterou považují za nepřiměřeně vysokou s ohledem na fakt, že společně s příbuznými se o předmětný pozemek dosud vzorně starali.

Odbor komunálních služeb Magistrátu města Karviné nemá k prodeji pozemku p. č. 3631/6 v katastrálním území Karviná-město za účelem rozšíření sousední zahrady žadatelů námítky.

Odbor majetkový Magistrátu města Karviné doporučuje rozhodnout nepřevést pozemek p. č. 3631/6 v katastrálním území Karviná-město do společného jmění manželům ***** za účelem rozšíření zahrady žadatelů za kupní cenu ve výši celkem 200.000,- Kč, a to s ohledem na platné ustanovení § 39 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, dle kterého se při úplatném převodu majetku sjednává cena zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, a případná odchylka od ceny obvyklé, jde-li o cenu nižší, musí být zdůvodněna.

Příloha

Příloha č. 1 k důvodové zprávě



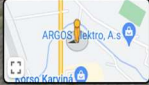
Katastr: © ČÚZK, RÚIAN: © ČÚZK

1 : 1 887





**POZEMEK p. č. 3631/6,
KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ KARVINÁ-MĚSTO**



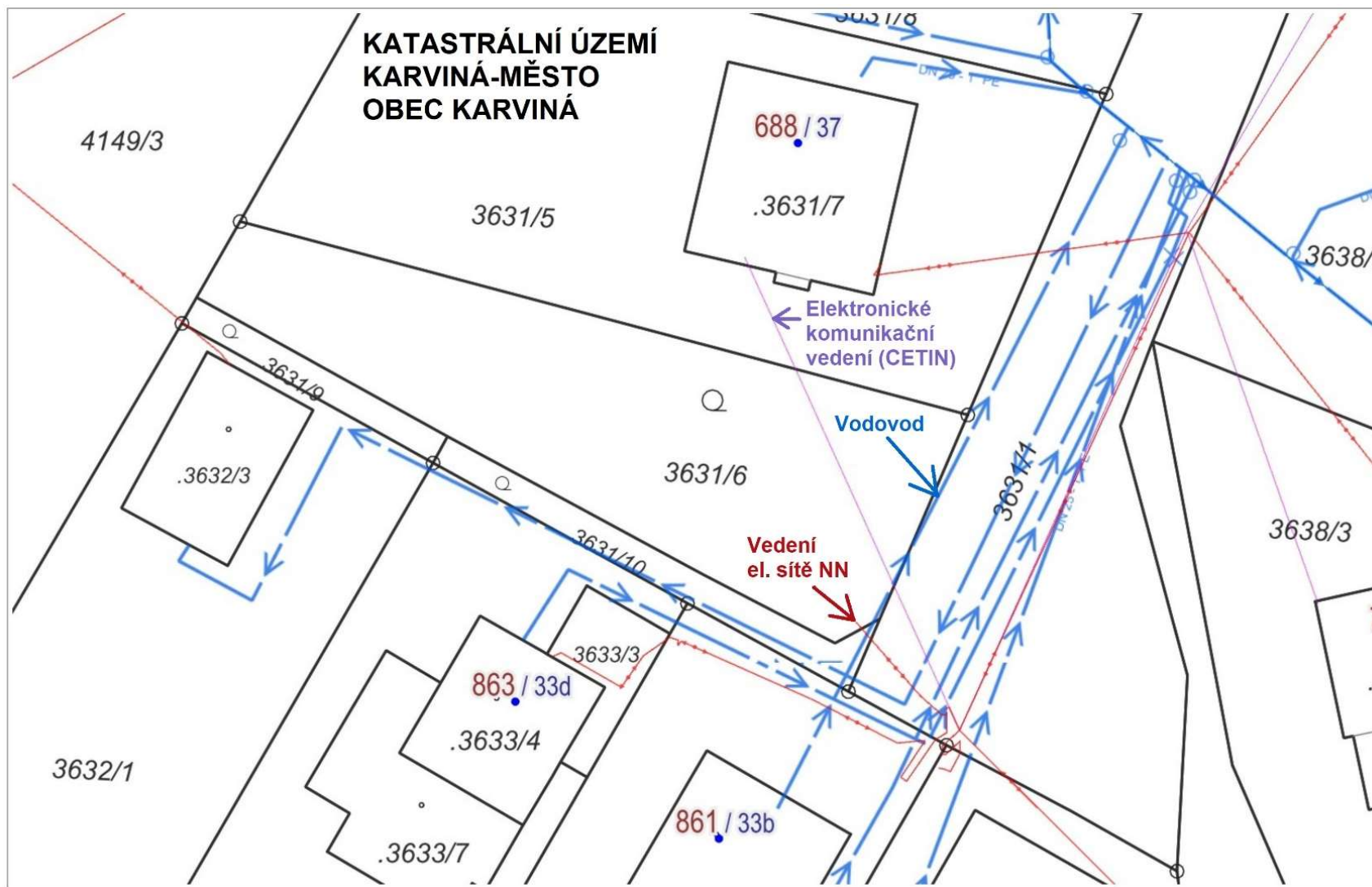
Google



POZEMEK p. č. 3631/6, KATASTRÁLNÍ ÚZEMÍ KARVINÁ-MĚSTO

Příloha

Příloha č. 2 k důvodové zprávě



Příloha č. 3 k důvodové zprávě

Využití plochy, ve které se nachází pozemek p. č. 3631/6 v katastrálním území Karviná-město, dle Územního plánu Karviné po vydání jeho změny č. 1 až č. 3

PLOCHY SMÍŠENÉHO VYUŽITÍ

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ – SM	
<i>Hlavní využití</i>	Bydlení městského charakteru.
<i>Přípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"> - rodinný dům - vila dům - bytový dům v plochách P41 a P42 - související stavba občanského vybavení - stavba pro obchod do 1000 m² prodejní plochy - stavba pro obchod do 2000 m² prodejní plochy pouze v ploše Z34 - stavba pro stravovací zařízení - nerušící drobné služby - stavba a zařízení pro sport v plochách P41, P42 - změna v užívání stávající stavby pro rodinnou rekreaci - veřejná prostranství, sídelní zeleň - související dopravní a technická infrastruktura - parkovací a odstavná stání pro osobní automobily - stávající garáž pro osobní automobily - drobná architektura
<i>Nepřípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"> - všechny stavby a zařízení, které nesouvisejí s hlavním využitím, např.: <ul style="list-style-type: none"> - nová stavba pro rodinnou rekreaci, vyjma plochy Z253 - stavba pro obchod o celkové prodejní ploše větší než 1000 m², vyjma plochy Z34 - stavba pro výrobu a skladování - stavba pro zemědělství - ostatní služby a provozy - vrakoviště, autobazary - parkovací a odstavná stání a garáže pro nákladní automobily a autobusy a pro přívěsy těchto nákladních vozidel - parkovací a manipulační plochy v prolukách v území zásadního významu pro charakter města - stavba garáže na samostatném pozemku - sběrna surovin - fotovoltaické elektrárny - větrná elektrárna - oplocení veřejných prostranství, sídelní zeleně - nosiče telekomunikačních a radiokomunikačních zařízení samostatné (stožáry, tubusy) - mobilní dům - ubytovna, nový azylový dům, ubytování lidí bez domova (noclehárny, nízkoprahové centrum osob bez přístřeší) a ostatní ubytovací zařízení, vyjma podmíněně přípustného využití
<i>Podmíněně přípustné využití</i>	<ul style="list-style-type: none"> - stavba ubytovacího zařízení – hotel a penzion za podmínky, že parkovací a odstavná stání budou situována v rámci této stavby a na pozemku této stavby - fotovoltaické panely, solární panely sloužící pouze pro potřeby stavby, na které jsou umístěny, vyjma území městské památkové zóny a jejího ochranného pásma

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ MĚSTSKÉ – SM	
<i>Podmínky prostorového uspořádání</i>	<p>výšková regulace zástavby</p> <p><u>stabilizované plochy</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ve stabilizovaných plochách nacházejících se v <u>území zásadního významu pro charakter města</u> platí podmínky prostorového uspořádání definované v kap. 2.2.1. v plochách vně tohoto území: <ul style="list-style-type: none"> plochy v k.ú. Karviná-město (část města Nové Město, Hranice, Mizerov) a v k.ú. Ráj – 3 NP ostatní plochy – 2 NP+ <p><u>plochy změn</u></p> <ul style="list-style-type: none"> v plochách Z252, Z253, Z258, Z259 nacházejících se v <u>území zásadního významu pro charakter města</u> platí podmínky definované v kap. 2.2.1. v plochách vně tohoto území: <ul style="list-style-type: none"> plocha Z1, Z51 v k.ú. Karviná-město (část města Hranice) – 2 NP+ plocha Z129, Z130, Z136, Z267, Z270 v k.ú. Karviná-město (část města Hranice) – 3 NP (vyjma RD) plocha P32 v k.ú. Karviná-město (část města Nové Město) – 3 NP+ (vyjma RD) plocha Z34 v k.ú. Ráj – 3 NP+ (RD – 2 NP) plocha P41, P42 v k.ú. Karviná-město (část města Nové Město) – 3 NP+ plocha P43 v k.ú. Karviná-město (část města Mizerov) – 3 NP+ u ostatních ploch změn – 2 NP+ <p>intenzita využití stavebních pozemků rodinných domů</p> <ul style="list-style-type: none"> plocha Z1, Z129, Z130, Z136, Z270 v k.ú. Karviná-město (část města Hranice) - index zastavění – max. 40%, index zeleně min. 40% <p>charakter zástavby</p> <ul style="list-style-type: none"> v ploše Z252 nacházející se v <u>území zásadního významu pro charakter města</u> platí podmínky definované v kap. 2.2.1. v ploše Z34 lze vila domy řešit pouze v jižní a jihozápadní části plochy - v rozsahu max. 10% z výměry plochy Z34 plocha P41, P42 v k.ú. Karviná-město (část města Nové Město) – řešit blokovou zástavbu na pravidelném rastru komunikací
<i>Další podmínky</i>	<ul style="list-style-type: none"> Respektovat specifické podmínky v případě, že jsou pro rozvojové plochy definované v kap. 3.2. nebo 3.3. Respektovat obecné podmínky prostorového uspořádání a ochrany krajinného rázu definované v kap. 6.2.

Magistrát města Karviné

Doručeno 12.09.2023

SMK/125588/2023

Listů: 1, příloh:



MMKASS13094114

Statutární město Karviná

Magistrát města Karviné

Odbor majetkový

K. Sliwky

Karviná – Fryštát

Vážený členové magistrátu města Karviné,

obracíme se na Vás, abyste ještě jednou projednali cenu pozemku na parcele č. 3631/6, který má aktuálně v pronájmu má sestra paní [REDAKCE] a kde při prodeji, jak jste určili cenu 1400,-Kč/m2, což se nám zdá hodně po tom, co jsme museli udělat pro to, aby tento pozemek vypadal v takovém stavu, v jakém vypadá dnes.

Moc Vás prosím, abyste přečetli tento dopis, který Vám píše manželé [REDAKCE] a kteří žili v úzkém vztahu s manželí [REDAKCE]. Paní [REDAKCE] je má sestra.

Já s manželkou jsme se rozhodli postavit dům v Karviné. Po dlouhé době jsme dostali dopis z národního výboru Karviná odboru územního plánování, že bychom mohli dostat pozemek v okrajové části města Karviné, který je na hranici území uzavřeného v rodinné zástavbě, která se v této části ukončuje. Byli jsme ujištěni, jak paní [REDAKCE] tak panem [REDAKCE] že před naší parcelou se už nic stavět nebude (viz rozhodnutí MNV Karviná odbor územního plánování a architektury ze dne 30.8.1973. Parcela, na níž stojí náš dům, má číslo 3631/5 a vedlejší pozemek (zahrada mého zemřelého švagra a mé sestry) má číslo 3631/6. S paní [REDAKCE] a p. [REDAKCE] jsme se zašli osobně podívat na uvedenou parcelu, která nevypadala vábně, protože jsme byli poslední a ještě pan [REDAKCE] a pak na naší parcele byla skládka odpadu z jiných domů, které již byly postaveny, dokonce i z domů stojících na ulici Sv. Čecha. Tehdy mi p. [REDAKCE] i s paní [REDAKCE] řekli, že když to dáme do pořádku, můžeme si na parcele 3631/6 dělat přípravné práce (navážet štěrk, písek, tvárnice, cihly atd.), protože naše parcela byla dosti úzká. Když jsem chtěl požádat o přikoupení této parcely, bylo mi sděleno, že pro jednu rodinu může být přiděleno jen 8 árů. Proto mi řekli, že bych si tento pozemek mohl pronajmout po dostavbě svého domku. V té době se stavělo svépomocí a tak mi chodila pomáhat jak rodina tak kamarádi. Švagroví a sestře [REDAKCE] se tady tak zalíbilo, že si tento pozemek 3631/6 pronajali. Žilo se nám tady dobře. Před námi byla úrodná pole, která byla obdělávána. Jezdily tu s koňmi orat i osazovat pole pan [REDAKCE] i pan [REDAKCE] tatínek paní [REDAKCE]. Dobří sedláci a dobří lidé. Prostě idyla. Sestra se švagrem si pozemek 3631/6 pronajali. Já s manželkou jsme jim pomáhali postavit plot a zahradní domek. V zadní části zahrady jsme měli otevřený průchod a mohli jsme chodit jeden k druhému kdykoliv. Po pár letech přišel šok. Začala se stahovat ornice z míst, kde teď stojí obchodní centrum. Touto ornici zasypali všechna pole. Před plotem pozemku mého švagra vznikla hráz orné půdy až do výše 3 metrů. Velké hroudy hlíny byly až na plotě. Tak jsme museli hlínu podél celé délky plotu odhazovat, abychom jej ochránili. Pak začalo peklo. Začalo se stavět nejmodernější autobusové stanoviště prý v celé republice. Šílený hluk nabíjených pilotů, řev buldozerů a velká prašnost z hlušiny (haldovina), kterou navázela auta na místa, ze kterých byla shrnuta ornice.

A tak před námi vyrostlo autobusové stanoviště. Pak se zpátky začala navážet ornice kolem autobusového stanoviště a pole se začala dávat zpět dohromady. Když už to vypadalo dobře, a na danou situaci jsme si zvykli, tak se na parcele č. 3632/1 objevil pán a začal kopat základy z pod poloviny zahradního domku. Byl to pan [REDACTED]. Domek byl z jedné poloviny obytný, druhá polovina byla dílna, ve které pan [REDACTED] opravoval vozíky na závěsnou drážku ZD-80 pro důl ČSA. Po jeho smrti zdědili dům manželé [REDACTED]. Po jejich smrti zdědil tento dům jejich syn [REDACTED]. Výborný člověk. Nyní nevím, komu patří, zda jeho manželce paní [REDACTED] nebo jeho dceři paní [REDACTED]. Velice hodná a příjemná rodina. V té době se začala na parcele 36333/1 stavět dvojgaráž. Stavěli jí pan [REDACTED], který to pole zdědil asi po svém tchánovi a pan [REDACTED]. Dělali si tam hezké dny, něco sadili, opékali, grilovali. Na parcele 3636 po panu [REDACTED] začal stavět v zadní části parcely dřevěnou dílnu pán, který jí později prodal panu [REDACTED], který si tam pak postavil krásný dům. Tito lidé mají k přírodě hezký vztah a tak si před nedávnem přikoupili pozemek 3637, o který se vzorně starají. Při stavbě svého domu vždy vše dávali do pořádku. Cesty i okolí. V této době již na parcele 3633, kterou vlastnil jen pan [REDACTED], neboť se s [REDACTED] rozešli, začal stavět dům jeho syn [REDACTED]. Proto musel pan [REDACTED] se mnou plot kvůli příjezdu na stavbu zase posouvat. To už potřetí. Nebylo nám z toho dobře. Neboť, když si vzpomenu na jeho dědečka pana [REDACTED], na jeho babičku i prababičku, jak tam s dětmi trhali plevel, mrzí mě to. Ale rodina pana Ing. [REDACTED] je hodná a vycházíme s nimi dobře. Nakonec začali stavět dva domy na parcele 3634 manželé [REDACTED]. To byla těžká doba. Přijela těžká technika, veliký jeřáb, který dovedl zvednou jednu stěnu domu najednou. I to jsme přečkali. Tuny a tuny kamení, které bylo navezeno na parcelu, aby jeřáb mohl stavět zadní dům. Příjezdové cesty, které jsme si udělali, byly těžkou technikou rozbity i přes to, že pan [REDACTED] i jeho dcera a zeď se ze všech sil snažili je dát do pořádku. I z vašeho úřadu k nám přijelo několik pověřených osob podívat se na tu cestu. Nyní díky Vám máme přenádhernou cestu až k domku pana [REDACTED]. To je jen zlomek toho, co se zde událo a to v místě, kde nám bylo sděleno, že se před námi už nic stavět nebude. Zahradu na parcele 3631 jsme opatrovali až dosud, i když jsme museli několikrát měnit sloupky zvláště ten rohový, které byly nákladními auty poškozené a někdy sešívát i pletivo. Uchránili jsme zahradu před návozem kamení, které v této době je asi moderní a zapomíná se na přírodu kolem. Přes všechny tyto události se nám podařilo udržet zahradu v původním a krásném stavu, tak, jak byla nebo vypadala před 50ti lety a mrzí nás, že vy byste chtěli po nás nyní 1400,-Kč/m2. Jsme z toho smutní. My, kterým bylo sděleno i písemně dáno, že před námi se nic stavět nebude.

Nezlobte se na nás, že jsme Vás připravili o Váš čas, a myslím si, že byste toto měli ještě jednou projednat. To je jen kousek toho, co byste měli vědět. Jednou to po nás převezme jedno z dětí nebo tři vnuků. Tak bych si velmi přál, aby to zde vypadalo, jak před 50ti lety.

Na závěr bych chtěl říci, že toto psaní nemělo za účel někoho pomluvit, urazit nebo osočit. K nikomu ze svých sousedů necítíme žádnou zlobu nebo zášť. Ti starší, kteří zde žijí s námi, Vám všechno toto mohou potvrdit.

S pozdravem

manželé [REDACTED]