

A**ZM_03_M4b4**

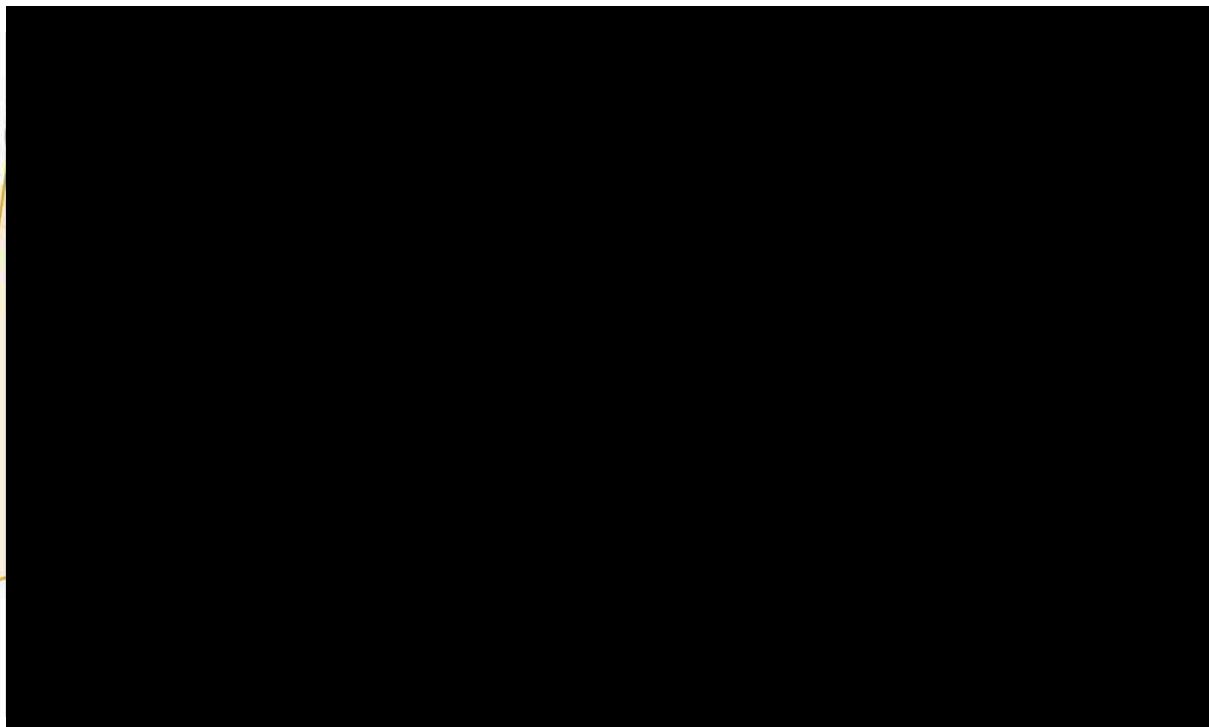
MĚSTO TRUTNOV - MĚSTSKÝ ÚŘAD

NÁVRH NA USNESENÍ

Datum projednání v PV	06.06.2022	Odbor majetku města	Zpracoval	Blanka Možíšová
Datum projednání v RM	13.06.2022		Předkládá	Mgr. Tomáš Eichler
Datum projednání v ZM	21.06.2022			
Název materiálu	Pozemky - smlouvy			
Vyjádření komise				
Předchozí usnesení				
Návrh na usnesení PV				
Návrh na usnesení RM				
Návrh na usnesení ZM				
Důvodová zpráva:	Viz níže.			
Přílohy:				
Výdaje jsou kryty schváleným rozpočtem - ORJ - , položka -.				
Kontrola materiálu právníkem před PV	body 1) - 2) Mgr. Denisa Pavlová bod 3) Mgr. Leoš Křemenský			
Datum: 14.06.2022	Podpis vedoucí odboru: Ing. Klára Bednářová			

1)* (ž.č. 140/22) Pozemky - zamítnutí

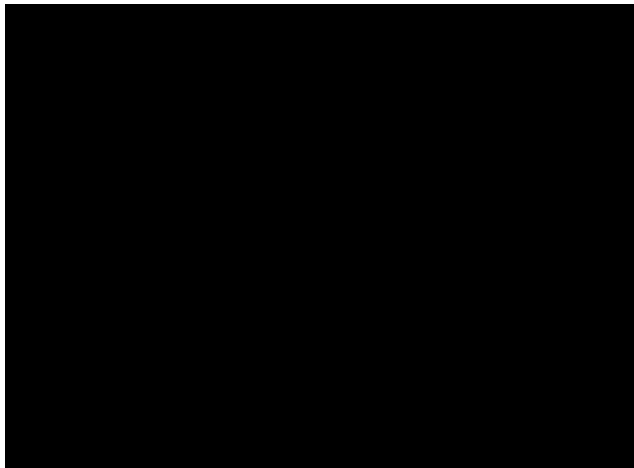
Žádost [REDAKCE] o prodej části p. p. 92/6 (cca 40,00 m²) v k. ú. Dolní Staré Město k rozšíření vlastních pozemků u domu.



Vyjádření ORM: z hlediska územního plánu a údržby komunikací a zeleně nedoporučujeme. Veškeré připomínky ORM byly zpracovány.

Odd. pozemků:

- jedná se o pruh veřejné zeleně mezi silnicí a pozemkem žadatelky,
- při místním šetření za účasti Ing. Šormové a paní Šitinové bylo zjištěno, že požadovaná část pozemku je využívána k parkování. O přístupové chodníky požádáno nebylo.
- žadatelka může parkovat na svém pozemku.



Předchozí usnesení	RM 2022-713/12
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení.
Návrh na usnesení RM	Rada města Trutnova nedoporučuje 01.01 zastupitelstvu města schválit prodej části p. p. 92/6 (cca 40,00 m ²) v k. ú. Dolní Staré Město [redacted]
Návrh na usnesení ZM	Zastupitelstvo města Trutnova neschvaluje 01.01 prodej části p. p. 92/6 (cca 40,00 m²) v k. ú. Dolní Staré Město [redacted]

2)* (ž.č. 148/22) Pozemky - zamítnutí

Žádost [REDAKCE] o prodej p. p. 35/1 (1214,00 m²) v k. ú. Voletiny jako zahradu.



Vyjádření ORM: z hlediska územního plánu, údržby komunikací a zeleně a z hlediska připravovaných investic nedoporučujeme.

Odd. pozemků:

- žadatel má část p. p. 35/1 o výměře cca 933,00 m² v pronájmu na základě nájemní smlouvy č. 950/792 k zahrádkářským a chovatelským účelům,
- část p. p. 35/1 je Územním plánem Trutnov určena k výstavbě domu venkovského typu, část p. p. 35/1 je vedena jako plochy dopravní infrastruktury - silniční doprava,
- podél komunikace v ul. Mentzlova je nutné ponechat pruh v šíři 2,00 m za důvodu případného rozšíření komunikace,
- z výše uvedených důvodů by měl pozemek zůstat v majetku města,
- zřejmě při revizi k. ú. Voletiny došlo k navýšení výměry pozemku. Místním šetřením za přítomnosti Ing. Šormové a paní Šitinové bylo zjištěno, že na pozemku je umístěna garáž a skládka dřeva - bude aktualizována nájemní smlouva.



Předchozí usnesení	RM 2022-714/12
Návrh na usnesení PV	Porada vedení doporučuje 01.01 radě města přijmout níže uvedené usnesení.
Návrh na usnesení RM	Rada města Trutnova nedoporučuje 01.01 zastupitelstvu města schválit prodej p. p. 35/1 (1214,00 m ²) v k. ú. Voletiny [redacted]
Návrh na usnesení ZM	Zastupitelstvo města Trutnova neschvaluje 01.01 prodej p. p. 35/1 (1214,00 m²) v k. ú. Voletiny [redacted]

3)* (ž.č. 88/22) Pozemky - prodej

Na základě žádosti [redacted] o prodej p. p. 2202/14 a p. p. 3196/1 včetně zastřešení za účelem rekonstrukce zastřešení a následného využití vrchní části jako terasy přijala rada města 02.05.2022 následující usnesení:

RM_2022-488/9

p. p. 2202/14, p. p. 3196/1, k. ú. Trutnov

Rada města Trutnova

souhlasí

01.01

s obecným zveřejněním záměru města prodat část p. p. 2202/14 (cca 145,00 m²) a p. p. 3196/1 (cca 20,00 m²) v k. ú. Trutnov jejichž součástí je stavba zastřešení (které je v havarijním stavu) nad částí p. p. 2202/14, částí p. p. 3196/1, p. p. 2202/33, p. p. 2202/32, částí p. p. 2202/26 a částí st. p. 1813, vše v k. ú. Trutnov, za těchto podmínek:

- stavba chodníku na prodávané části p. p. 2202/14 a části p. p. 3196/1 zůstane v majetku města Trutnova a k umístění chodníku na pozemku bude zřízeno věcné břemeno,
- na prodávané části p. p. 2202/14 a části p. p. 3196/1 bude zřízeno věcné břemeno, spočívající v právu stezky pro město Trutnov, Společenství vlastníků Zámečnická 477-481, Trutnov, Společenství vlastníků domu čp. 475, 476, ulice Zámečnická, Trutnov a Společenství vlastníků jednotek domu čp. 493 Železničářská a čp. 494-496 nám. Horníků v Trutnově,
- s ohledem na havarijní stav zastřešení je možné nabídnout cenu, která bude výrazně nižší, než je cena v čase a místě obvyklá,
- nový vlastník bude povinen opravit zastřešení, včetně napojení na domy na st. p. 1813, st. p. 1814 a st. p. 3835, na vlastní náklady dle dokumentace potvrzené autorizovaným inženýrem. Dokumentaci bude povinen před započítáním prací předložit městu Trutnovu, zastoupenému Odborem majetku města, ke kontrole a následně umožnit městu Trutnovu provádění kontroly průběhu stavebních prací,
- oprava zastřešení musí být provedena nejpozději do 31.08.2023; pokud nebude dodržen tento termín, bude kupující povinen doplatit rozdíl kupní ceny s cenou obvyklou; pokud bude prodloužení delší jak 60 dnů, bude povinen zaplatit městu Trutnovu smluvní pokutu ve výši 1.000,00 Kč za každý den prodloužení,
- kupující bude povinen samostatnou smlouvou řešit napojení stavby přístřešku se stavbami domů Společenství vlastníků Zámečnická 477-481, Trutnov a Společenství vlastníků domu čp. 475, 476, ulice Zámečnická, Trutnov, Společenství vlastníků jednotek domu čp. 493 Železničářská a čp. 494-496 nám. Horníků v Trutnově a práva a povinnosti s tím spojené,
- náklady spojené s převodem hradí kupující.

Vyjádření ORM: z hlediska územního plánu, údržby komunikací a zeleně a připravovaných investic města - bez připomínek.

Usnesením RM 2011-957/19 ze dne 12.09.2011 byla schválena úvodní cena pro jednání při prodeji pozemků v k. ú. Trutnov k rozšíření vlastních pozemků a jako zahrady ve výši 300,00 Kč/m². Cena v místě a čase obvyklá, zjištěná znaleckým posudkem, činí u pozemků 1.000,00 Kč/m² (prodeje se týká cca 165 m²) a u zastřešení 207.000,00 Kč.

Odd. pozemků:

- při prodeji domů, navazujících na přístřešek (podchod), nebylo v kupních smlouvách jednoznačně uvedeno, jestli město prodává s nemovitostmi i přístřešek. Z dohledané stavební dokumentace vyplývá, že stavba přístřešku je provázána s přilehlými domy ve věnci,
- stav části konstrukcí zastřešení je dle statického posouzení autorizovaného inženýra [redacted] v havarijním stavu a je nutno přistoupit k jejich rekonstrukci. Během stavebně technického průzkumu byly odhaleny tyto vady: nedostatečné krytí výztuže nosných konstrukcí (odpadávající betony stropní desky) a nepřiznaná dilatace mezi objekty. Rozsah oprav bude upřesněn po odhalení konstrukcí, zhotovení zkoušek soudržnosti a postup musí být konzultován s autorem stavebně konstrukční části,
- předmětem prodeje bude část p.p. 2202/14 a část p. p. 3196/1 až ke stěně domu bez čp/če na st. p. p. 3835 a zastřešení nad těmito pozemky, včetně části zastřešení nad okapovými chodníčky domů č.p. 477 (nad částí p. p. 2202/26) a čp. 476.

Oprava přístřešku (podchodu) se doporučuje provést v tomto rozsahu:

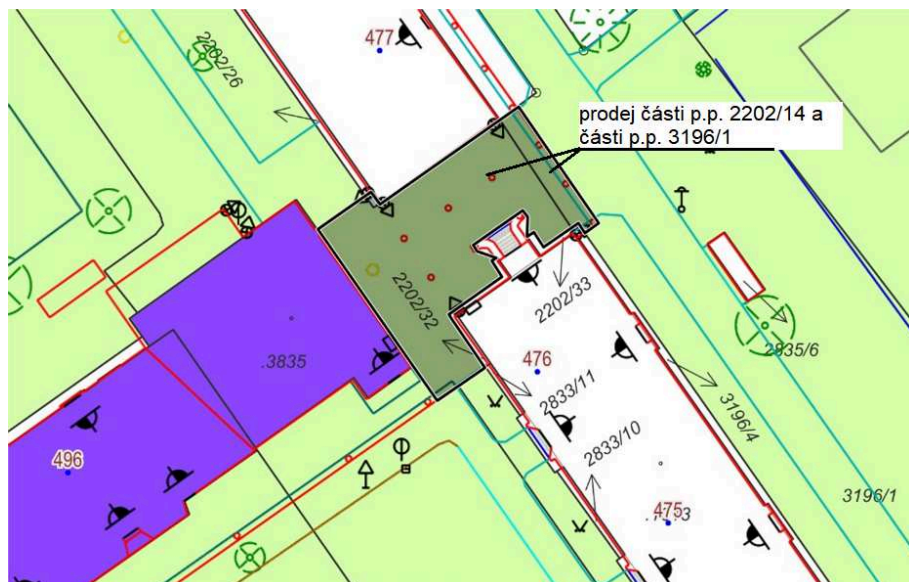
- opravit rozpadlé části betonu a heraklitu v místě průvlaku - dilatace mezi dvěma částmi zastřešení. Mezi horní deskou a spodním průvlakem vytvořit pružnou dilatační spáru. Předpokládá se reparace betonu, zakrytí spoje pružnou lištou, bude dořešeno po rozkrytí konstrukce.
- odkrýt a prověřit stav všech spojů betonové konstrukce zastřešení a přilehlých zděných konstrukcí a následně provést úpravu umožňující pružné spojení konstrukcí a opravu rozpadlé krycí vrstvy. Omítky v místě uložení přerušit pružnou tmelovou spárou.
- doplnit odpadající části betonu stropní desky po důsledném očištění reparačními betony.

- nedostatečná krytí výztuže řešit důsledným očištěním prvků, vytvořením adhezního můstku a doplněním nové krycí vrstvy z reparačních betonů a reparačních malt v min.tl.krycí vrstvy 25mm s vloženým pletivem či skelnou tkaninou.
- odkrytí zhlaví sloupů, odstranění obkladu a doplnění konstrukce reparačními betony. Dále by se mělo provést odkrytí krytiny a krycích vrstev po betonovou desku a po zhodnocení odborným projektantem - statikem provést sanaci poruch vrchní části desky. Následně vytvořit novou skladbu zastřešení s dostatečným spádem konstrukce.
- statické posouzení je k nahlédnutí na odd. pozemků.

Město Trutnov předmětný přístřešek nepotřebuje ke své činnosti a není nutný ani pro chůzi po chodníku, který se nachází pod přístřeškem. Jedná se o architektonický prvek dané zástavby. Pokud by nedošlo k jeho prodeji se závazkem kupujícího provést jeho opravu, muselo by prostředky na jeho opravu vynaložit město Trutnov. Byla zvažována i možnost zbourání přístřešku. Pozemek je využíván jako veřejně přístupná účelová komunikace pro pěší, tedy z dopravního hlediska jako méně významný chodník. K zajištění jeho stávajícího významu tak postačí zřízení služebnosti stezky pro město Trutnov.

Prodejem pozemku a přístřešku i za cenu nižší, než vychází ze znaleckého posudku, město uspoří prostředky, které by jinak muselo vynaložit na opravu (zbourání) přístřešku, a zároveň bude zachován tento architektonický prvek, byť v podobě terasy. Zároveň bude zachována možnost chůze.

Dle rozpočtu doloženého 14.06.2022, který zpracovala pracovnice Odboru majetku města paní Jitka Ondrášková na základě podkladů statika [redacted] je předpokládaná cena za demolici cca 1.630.071,00 Kč + 15% na nepředvídatelné práce. U vrchní části zastřešení je předpokládaná cena za opravy cca 1.842.059,00 Kč + 15% na nepředvídatelné práce. U spodní části zastřešení je předpokládaná cena za opravy cca 3.080.008,00 Kč + 15% na nepředvídatelné práce.





Záměr města byl zveřejněn od 04.05.2022 do 20.05.2022. V době zveřejnění byla doručena nabídka [REDACTED], kteří nabídli kupní cenu ve výši 500,00 Kč/m². Tedy dohromady cca 82.500 Kč.

Cena v místě a čase obvyklá, zjištěná znaleckým posudkem, činí u pozemků 1.000,00 Kč/m² (k prodeji se navrhuje cca 165 m²) a u zastřešení 207.000,00 Kč. Tedy celkem 372.000 Kč.

Vyjádření právního oddělení:

Původní zveřejnění počítalo s tím, že chodník pod přístřeškem je místní komunikací a ten by zůstal města jako samostatná věc; dle zákona o pozemních komunikacích místní komunikace není součástí pozemku. V rozhodnutí silničního správního úřadu, kterým vymezoval místní komunikace, však tento chodník není uveden, a tudíž je jen účelovou komunikací, a tedy je součástí pozemku. Ze stavební dokumentace vyplývá, že chodník neměl být zhotoven do takové hloubky, aby mohl být ze současného právního pohledu považován za samostatnou věc. Toto bylo následně potvrzeno z fotodokumentace výkopu prováděného v místě Technickými službami Trutnov, s. r. o. Proto řešením nemůže být ani dodatečné zařazení chodníku mezi místní komunikace.

S ohledem na skutečnost, že přijetím nového občanského zákoníku se stavby na pozemku stávají součástí pozemku, pokud stavba i pozemek je ve vlastnictví téže osoby, nelze prodat jen přístřešek, ale je nutné prodat i pozemek (věc byla konzultována s pracovníky katastrálního úřadu).

Navrhuje se prodat přístřešek i s pozemkem a městu k pozemku zřídit bezplatnou služebnost stezky. Zároveň bude ve smlouvě výslovně uvedeno, že chodník je veřejně přístupnou účelovou komunikací a kupující nebudou omezovat přístup veřejnosti.

Podobné řešení bylo už použito u podloubí na Zelené louce. Toto řešení odpovídá významu chodníku jako účelové komunikace.

S pracovníky katastrálního úřadu byla konzultována možnost zápisu služebnosti práva stezky pro jednotlivá společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků jednotek (SVJ) jsou zřízena za účelem správy domu. Zřízení služebnosti pro společenství vlastníků jednotek a nikoli pro členy SVJ je věc neobvyklá a hraniční. S ohledem na havarijní stav přístřešku a nutnost rychlého řešení se doporučuje zřízení práva stezky pro SVJ vypustit.

Jelikož ve zveřejnění jako podmínka bylo i uvedeno i právo města mít na prodávaném pozemku umístěn chodník města a bude zřízeno právo stezky pro okolní SVJ a toto nebude realizováno, navrhuje se provedení nového zveřejnění záměru prodeje, tentokrát konkrétním osobám manželům Dvořákovým, jediným zájemcům, kteří podali nabídku.

Záměr města byl zveřejněn od 30.05.2022 do 13.06.2022. V době zveřejnění nebyly doručeny žádné námítky ani jiné nabídky k záměru.

Předchozí usnesení	RM 2022-488/9, RM 2022-643/11, RM 2022-716/12
Návrh na usnesení PV	
Návrh na usnesení RM	<p>Rada města Trutnova doporučuje 01.01 zastupitelstvu města schválit prodej části p. p. 2202/14 (cca 145,00 m²) a p. p. 3196/1 (cca 20,00 m²) v k. ú. Trutnov jejichž součástí je stavba zastřešení (které je v havarijním stavu) nad částí p. p. 2202/14, částí p. p. 3196/1, p. p. 2202/33, p.p. 2202/32, částí p. p. 2202/26 a částí st. p. 1813, vše v k. ú. Trutnov, [REDAKCE] za kupní cenu ve výši 500,00 Kč/m² za těchto podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na prodávané části p. p. 2202/14 a části p. p. 3196/1 bude zřízeno věcné břemeno, spočívající v právu stezky pro město Trutnov, - chodník na pozemku p. p. 2202/14 (cca 145,00 m²) a p. p. 3196/1 (cca 20,00 m²) v k. ú. Trutnov bude i nadále veřejně přístupnou účelovou komunikací, - noví vlastníci budou povinni opravit zastřešení, včetně napojení na domy na st. p. 1813, st. p. 1814 a st. p. 3835, na vlastní náklady dle dokumentace potvrzené autorizovaným inženýrem. Dokumentaci budou povinni před započítím prací předložit městu Trutnovu, zastoupenému Odborem majetku města, ke kontrole a následně umožnit městu Trutnovu provádění kontroly průběhu stavebních prací, - oprava zastřešení musí být provedena nejpozději do 31.08.2023; pokud nebude dodržen tento termín budou kupující povinni doplatit rozdíl kupní ceny s cenou obvyklou; pokud bude prodlení delší jak 60 dnů, budou povinni zaplatit městu Trutnovu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení, - kupující budou povinni samostatnou smlouvou řešit napojení stavby přístřešku se stavbami domů Společenství vlastníků Zámečnická 477 - 481, Trutnov a Společenství vlastníků domu čp. 475, 476, ulice Zámečnická, Trutnov, Společenství vlastníků jednotek domu čp. 493 Železničářská a čp. 494-496 nám. Horníků v Trutnově a práva a povinnosti s tím spojené, - náklady spojené s převodem hradí kupující.
Návrh na usnesení ZM	<p>Zastupitelstvo města Trutnova schvaluje 01.01 prodej části p. p. 2202/14 (cca 145,00 m²) a p. p. 3196/1 (cca 20,00 m²) v k. ú. Trutnov jejichž součástí je stavba zastřešení (které je v havarijním stavu) nad částí p. p. 2202/14, částí p. p. 3196/1, p. p. 2202/33, p.p. 2202/32, částí p. p. 2202/26 a částí st. p. 1813, vše v k. ú. Trutnov, [REDAKCE] za kupní cenu ve výši 500,00 Kč/m² za těchto podmínek:</p> <ul style="list-style-type: none"> - na prodávané části p. p. 2202/14 a části p. p. 3196/1 bude zřízeno věcné břemeno, spočívající v právu stezky pro město Trutnov, - chodník na pozemku p. p. 2202/14 (cca 145,00 m²) a p. p. 3196/1 (cca 20,00 m²) v k. ú. Trutnov bude i nadále veřejně přístupnou účelovou komunikací, - noví vlastníci budou povinni opravit zastřešení, včetně napojení na domy na st. p. 1813, st. p. 1814 a st. p. 3835, na vlastní náklady dle dokumentace potvrzené autorizovaným inženýrem. Dokumentaci budou povinni před započítím prací předložit městu Trutnovu, zastoupenému Odborem majetku města, ke kontrole a následně umožnit městu Trutnovu provádění kontroly průběhu stavebních prací, - oprava zastřešení musí být provedena nejpozději do 31.08.2023; pokud nebude dodržen tento termín budou kupující povinni doplatit rozdíl kupní ceny s cenou obvyklou; pokud bude prodlení delší jak 60 dnů, budou povinni zaplatit městu Trutnovu smluvní pokutu ve výši 1.000 Kč za každý den prodlení, - kupující budou povinni samostatnou smlouvou řešit napojení stavby přístřešku se stavbami domů Společenství vlastníků Zámečnická 477 - 481, Trutnov a Společenství vlastníků domu čp. 475, 476, ulice Zámečnická, Trutnov, Společenství vlastníků jednotek domu čp. 493 Železničářská a čp. 494-496 nám. Horníků v Trutnově a práva a povinnosti s tím spojené, - náklady spojené s převodem hradí kupující.