



Mgr. Jiří Rejl
Advokát

sídlo:
Svatojanské náměstí 47, 541 01 Trutnov

telefon: 499 815 742

město Trutnov
Slovanské náměstí 165
541 01 Trutnov

V Trutnově, dne 25. 1. 2024

Naše zn.: 8684/J

Věc: Prodej části pozemku p.č. 2528 v obci a k. ú. Trutnov

Příloha: plná moc, dopis města Trutnov ze dne 13. 10. 2023, dopis mých klientek ze dne 25. 10. 2023 – „NÁMITKA proti prodeji části pozemku“ včetně příloh, žádost mých klientek o prodej pozemku ze dne 25. 10. 2023, žádost mých klientek o pronájem pozemku ze dne 19. 3. 2018, dopis Města Trutnov ze dne 29. 5. 2018, dopis města Trutnov ze dne 8. 12. 2023, dopis mých klientek ze dne 10. 12. 2023

Vážení,

obracím se na Vás v zastoupení mých mandantek [REDACTED]

[REDACTED]
541 01 Trutnov, a to ve věci prodeje části pozemku p.č. 2528 v obci a k.ú. Trutnov schváleném usnesením Rady města Trutnova ze dne 6. 12. 2023 sp. zn. RM_2023-1348/23.

Mé klientky jsou podílovými spoluvlastnicemi mj. pozemku [REDACTED]
[REDACTED] vše v obci a katastrálním území Trutnov, přičemž každé z mých klientek náleží spoluvlastnický podíl v rozsahu ½ na daných pozemcích.

S pozemkem mých klientek pak bezprostředně sousedí mj. pozemek p.č. 2528, který je v současné době ve Vašem vlastnictví.



S pozemkem p.č. 2528 pak mj. sousedí pozemek [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Nakonec s pozemkem p.č. 2528 bezprostředně sousedí také pozemek [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] kdy každé z nich náleží spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/3 na pozemku
[REDACTED]

Dopisem ze dne 13. 10. 2023 jste pak mou klientku [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] o prodej části pozemku p.č. 2528 přijala Rada města Trutnova dne 11. 10. 2023 usnesení, na základě kterého byl vysloven souhlas s prodejem části pozemku p.č. 2528 o výměře cca 350 m² v k. ú. Trutnov [REDACTED]

Na tento dopis reagovaly mé klientky dopisem ze dne 25. 10. 2023 nadepsaným jako „NÁMITKA proti prodeji části pozemku“, který Vám byl doručen dne 27. 10. 2023, což je prokázáno otiskem Vašeho razítka.

V tomto dopise Vám mé klientky sdělili, že se schváleným záměrem prodeje části pozemku p.č. 2528 [REDACTED] a to z níže uvedených důvodů.

Mé klientky především namítaly a i nadále namítají, že účelová komunikace umístěná na předmětné části pozemku p.č. 2528 je dlouhodobě po několik desetiletí užívána všemi vlastníky okolních pozemků, jakož i dalšími osobami. Mé klientky také v dopise uvedli, že danou část pozemku p.č. 2528 dlouhodobě užívají pro přístup k jejich pozemku [REDACTED]
[REDACTED]

pozemek udržují, sekají a užívají ve shodě s dalšími sousedy – [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] jakožto spoluvlastnicemi pozemku [REDACTED] – dále také jen „podílové spoluvlastnice pozemku [REDACTED] po více než 30 let. Mé klientky Vás také upozornily, že prodejem části pozemku p.č. 2528 [REDACTED] může dojít k tomu, že jim vznikne škoda, jelikož nebudou mít zachovaný řádný přístup ke svým nemovitostem, případně se o zachování tohoto přístupu mohou vést spory.

Mé klientky Vás rovněž upozornily, že na uvedené části pozemku p.č. 2528 se nachází brána v jejich výlučném vlastnictví. Pokud by tedy došlo k prodeji části pozemku p.č. 2528 [REDACTED] bylo by zřejmě nutné se otázkou umístění, užívání i údržby této brány zabývat, což by mohlo vést ke vzniku sporu mezi mými klientkami a novým vlastníkem



části pozemku p.č. 2528. Na tomto místě by chtěly mé klientky také uvést, že již v minulosti měly zájem část pozemku p.č. 2528, na kterém se brána nachází, užívat na základě nájemní smlouvy. Za tímto účelem Vás proto podáním ze dne 19. 3. 2018 požádaly o pronájem/pacht dané části pozemku p.č. 313 m². Dopisem ze dne 29. 5. 2018 jste však mým klientkám sdělili, že rada města Trutnov tento záměr neschválila, jelikož je daný pozemek jediným přístupem [REDACTED]. Jelikož z Vaší strany došlo v podstatě k zamítnutí žádosti o pronájem pozemku, tak mé klientky ani nezkoušely žádat o prodej dané části pozemku. Je tedy velmi překvapující, že byl nyní doporučen prodej části pozemku p.č. 2528, ačkoliv se jedná o jediný přístup (osobním či nákladním vozidlem) k pozemku [REDACTED] přičemž totéž platí i pro podílové spoluvlastnice pozemku [REDACTED].

Jestliže tedy mé klientky nedosáhly ani nájmu části pozemku p.č. 2528 a za stejné situace by měl [REDACTED] dosáhnout koupě dané části pozemku, nemohou se mé klientky zcela logicky ubránit dojmu, že se zde tzv. měří dvojitým metrem a vzbuzuje to pochybnosti o zcela nestranném přístupu města Trutnov k jednotlivým zainteresovaným osobám.

Ve svém dopise ze dne 25. 10. 2023 Vás také mé klientky informovaly o tom, že v současné situaci má [REDACTED] zajištěn přístup ke svému pozemku [REDACTED] v obci a k. ú. Trutnov právě po části pozemku p.č. 2528, který má být předmětem prodeje. Tento přístup je zajištěn již tím, že na této části pozemku p.č. 2528 se nachází veřejně přístupná účelová komunikace, která ze zákona umožňuje užívání části pozemku bližší neurčenému počtu osob. Uvedenou skutečnost mé klientky doložily mj. sdělením o prošetření užívání komunikace Městského národního výboru v Trutnově, sp. zn. MHDaO/1085/87/Ro ze dne 30. 6. 1987, které tvořilo přílohu č. 1 dopisu ze dne 25. 10. 2023.

Mé klientky Vás také upozornily na skutečnost, že jejich rodina užívá pozemky v bezprostředním sousedství části pozemku p.č. 2528, i část tohoto pozemku p.č. 2528 v podstatě již od roku 1950, zatímco [REDACTED] nabyli pozemek [REDACTED] i další pozemky v srpnu 2023. Předchozí vlastníci těchto pozemků je vlastnili vždy pouze po krátkou dobu max. několika málo let. Z tohoto důvodu je poměrně pravděpodobné, že v budoucnu může dojít k další změně vlastníků pozemku [REDACTED], což by v případě prodeje části pozemku p.č. 2528 do vlastnictví [REDACTED] také mohlo vést ke vzniku sporů ohledně užívání této části pozemku. Dle názoru mých klientek upřednostnění jednoho vlastníka okolních pozemků před ostatními porušuje zásadu rovnosti vlastníků okolních pozemků.

V závěru svého dopisu pak mé mandantky navrhly, aby daná část pozemku p.č. 2528 zůstala ve Vašem vlastnictví s tím, že pro prodej do vlastnictví třetí osoby není dán žádný



rozumný důvod. Za předpokladu, že byste k prodeji části pozemku p.č. 2528 i přes tyto námitky chtěli přistoupit, navrhli mé klientky několik alternativních řešení. Mé klientky za této situace žádaly o prodej pozemku do podílového spoluvlastnictví [REDACTED]. Jestliže byste nechtěli přistoupit ani na tuto variantu řešení, navrhovaly mé klientky prodej dané části pozemku p.č. 2528 do jejich výlučného vlastnictví, případně prodej do přídatného spoluvlastnictví vlastníků pozemků sousedících s pozemkem p.č. 2528.

Zároveň s uvedeným dopisem pak mé klientky podaly také žádost o prodej předmětné části pozemku p.č. 2528 ze dne 25. 10. 2023, která Vám byla rovněž doručena dne 27. 10. 2023. V této žádosti mé klientky nabízely kupní cenu ve výši 50,- Kč, jelikož vycházely z kupní ceny za pozemek [REDACTED] který byl realizován v nedávné době. V této žádosti mé klientky žádaly o prodej části pozemku p.č. 2528 do podílového spoluvlastnictví vlastníků pozemků, které přímo sousedí s částí pozemku p.č. 2528, která má být předmětem prodeje.

Na výše uvedený dopis mých klientek ze dne 25. 10. 2023 ani žádost o prodej pozemku z téhož dne jste však do této chvíle vůbec nereagovali, což mé klientky považují za zcela alarmující!!!

Podle názoru mých klientek totiž za reakci na jejich dopis a žádost o prodej části pozemku ze dne 25. 10. 2023 zcela jistě nelze považovat Váš dopis ze dne 8. 12. 2023.

V tomto dopise jste mé klientce [REDACTED] pouze sdělili, že na základě žádosti [REDACTED] o prodej části pozemku p.č. 2528 přijala Rada města Trutnova dne 8. 12. 2023 usnesení, na základě kterého Rada města Trutnova doporučuje zastupitelstvu města schválit prodej části pozemku p.č. 2528 o výměře cca 350 m² v k. ú. Trutnov [REDACTED] za kupní cenu 300,- Kč/m² jako přístupovou cestu, a zároveň bylo tímto usnesením schváleno zřízení bezúplatného věcného břemen na prodávané části p.č. 2528 ve prospěch [REDACTED] spočívajícího ve služebnosti cesty a stezky (bez možnosti stání).

Dopisem ze dne 10. 12. 2023, který Vám byl doručen dne 11. 12. 2023, Vás mé klientky upozornily, že proti záměru prodat část pozemku p.č. 2528 uplatnily v dopise ze dne 25. 10. 2023 námitky a také podaly vlastní žádost o prodej části pozemku p.č. 2528 do podílového spoluvlastnictví vlastníků pozemků sousedících s pozemkem p.č. 2528. V tomto dopise Vás mé klientky rovněž upozornily na to, že na své dopisy neobdržely žádnou odpověď. V závěru svého dopisu pak mé klientky upřesnily svoji žádost o prodej části p.č. 2528 tak, že nabídly kupní cenu za prodej dané části pozemku p.č. 2528 ve výši 350,- Kč za 1 m².



Mé klientky však do této chvíle neobdržely Vaší odpověď ani na tento jejich dopis ze dne 10. 12. 2023! Mé klientky by také chtěly uvést, že dle jejich informací obdobnou žádost o prodej části pozemku p.č. 2528 s nabídkou kupní ceny ve výši 350,- Kč za 1 m² jako mé klientky podaly také podílové spoluvlastnice pozemku p.č. [REDACTED] přičemž dle jejich sdělení ani ony od Vás neobdržely žádnou odpověď na tuto nabídku.

Dle mínění mých klientek je Váš přístup vůči nim (i vůči podílovým spoluvlastnicím pozemku [REDACTED] v této věci v podobě naprosté ignorace veškerých jejich písemných sdělení zcela zásadně v rozporu se základními zásadami, na kterých řádně fungující obec má stát. Uvedené je o to zarážející, že v dané věci se jedná o nakládání s obecním majetkem – tedy v podstatě s majetkem všech občanů obce.

Ze zákona plyne, že obec má se svým majetkem nakládat s péčí řádného hospodáře. Mé klientky jsou přesvědčeny, že tomu tak v případě prodeje části pozemku p.č. 2528 zcela jistě není, jelikož povinnost postupovat s péčí řádného hospodáře porušujete, a to hned v několika rovinách.

1) Mé mandantky jsou především přesvědčeny, že v této situaci zde neexistuje žádný rozumný důvod pro prodej části pozemku p.č. 2528 a v podstatě o narušení obvyklého stavu, který je zde několik desítek let a nečiní žádné obtíže.

Náklady na správu a údržbu této části pozemku p.č. 2528 v plném rozsahu nesou mé klientky, přičemž mé klientky znovu zdůrazňují, že i ve vztahu ke správě a údržbě pozemku se jedná o dlouhodobý stav, který do této chvíle vyhovoval všem dotčeným stranám. Město Trutnov tedy nemá v souvislosti se správou či údržbou pozemku žádné náklady.

Na této části pozemku p.č. 2528 se nachází veřejně přístupná účelová komunikace využívána neomezeným počtem osob, ale samozřejmě především vlastníky sousedních pozemků za účelem přístupu k jejich nemovitostem. Tímto způsobem užívá příslušnou část pozemku p.č. 2528 [REDACTED] kteří tedy již nyní mají zajištěn přístup ke svým nemovitostem, ve kterém jim nikdo nebrání. Zároveň je třeba zdůraznit, že prodej části pozemku p.č. 2528 by měl pro město Trutnov s ohledem na výši jeho ročního rozpočtu v podstatě zanedbatelný přínos v podobě inkasování kupní ceny ve výši cca 100.000,- Kč. Stejně tak jsou mé klientky přesvědčeny, že prodejem části pozemku p.č. 2528 pouze jednomu z vlastníků sousedních pozemků se výrazně zvyšuje riziko případných budoucích sporů mezi vlastníky pozemků sousedících s pozemkem p.č. 2528, přičemž obec by se měla vždy naopak snažit vzniku takových sporů předejít a nikoli jejich vznik ještě podporovat.



Jestliže tedy již v současné chvíli mají všichni vlastníci pozemků sousedících s pozemkem p.č. 2528 zajištěn přístup ke svým nemovitostem, jestliže náklady na správu a údržbu pozemku již nyní vůbec nenese město Trutnov, ale mé klientky, a jestliže ekonomický přínos z prodeje části pozemku p.č. 2528 by byl v daném případně velmi nízký, není zde žádný racionální důvod, aby se město Trutnov svého majetku takto „zbavovalo“.

2) Pokud by mé klientky přistoupily na to, že je nutné část pozemku p.č. 2528 prodat třetí osobě, tak nelze za postup s péčí řádného hospodáře považovat Váš postup spočívající v tom, že bez racionálního zdůvodnění (do této chvíle dokonce bez jakéhokoliv zdůvodnění) zvýhodníte jednoho občana před ostatními občany ve stejném postavení. Takové počínání je zcela jistě v rozporu se zásadou rovnosti občanů před zákonem.

Je zcela logické a odpovídá to zákonům trhu s nemovitostmi, že v okamžiku, kdy se některý z vlastníků pozemků sousedících s pozemkem p.č. 2528 stane výlučným vlastníkem části pozemku p.č. 2528, nepochybně dojde ke zvýšení tržní hodnoty daného pozemku sousedícího s pozemkem p.č. 2528. Nelze přistoupit na situaci, kdy obec bez jakýchkoli relevantních důvodů takto „ekonomicky“ zvýhodní konkrétního vlastníka sousedního pozemku na úkor jiných vlastníků sousedních pozemků ve stejném postavení. K porušení zásady rovnosti zde dochází i v tom směru, že mým klientkám nebylo v minulosti umožněno užívat část pozemku p.č. 2528 na základě nájemní smlouvy, ale nyní má ve stejné situaci dojít dokonce k prodeji části pozemku p.č. 2528 [redacted] – v podrobnostech mé klientky odkazují na argumentaci uvedenou výše na str. 2 poslední odstavec a str. 3 první odstavec tohoto dopisu.

V souladu se zákonem pak zcela jistě není ani to, že naprosto ignorujete skutečnost, že mé klientky i podílové spoluvlastnice pozemku [redacted] nabízejí za koupi pozemku vyšší kupní cenu než, která je uvedena v usnesení Rady města Trutnova ze dne 8. 12. 2023, a to dokonce o téměř 15 %.

Jednou z povinností obce při prodeji obecního majetku je povinnost prodat obecní majetek za cenu obvyklou v daném místě a čase. Mé klientky bohužel (opět z důvodu Vaší absolutní nekomunikace) nemají informace, jakým způsobem byla určena cena 300,- Kč za 1 m² pozemku uvedená v usnesení rady města Trutnov. Podle názoru mých klientek lze však konstatovat, že se nejedná o cenu obvyklou, a to z jednoho prostého důvodu. Mé klientky i podílové spoluvlastnice pozemku [redacted] nabídly částku 350,- Kč za 1 m², přičemž dle zákona, ustálené judikatury i metodických pokynů Ministerstva vnitra ČR lze při prodeji obecního majetku na obvyklou cenu usuzovat mj. i z ostatních nabídek učiněných dalšími zájemci o koupi daného pozemku.

Z tohoto důvodu lze tedy vycházet z toho, že obvyklá cena činí minimálně částku 350,- Kč za 1 m².

Uvedené povinnosti prodat majetek obce za cenu obvyklou se obec může v určitých poměrně specifických případech zprostit. Takové odchýlení se od základního pravidla však musí být řádně odůvodněno existencí dostatečně relevantních jiných než ekonomických důvodů. Je zcela evidentní, že zde žádné takové mimořádné důvody nejsou a není tedy možné, aby za současné situace došlo k prodeji části pozemku p.č. 2528 [redacted] dle předmětného doporučení rady města Trutnov.

S ohledem na shora uvedené proto mé klientky žádají o to, abyste přehodnotili svůj dosavadní postoj a k prodeji části pozemku p.č. 2528 [redacted] nedošlo.

Pokud byste dospěli k závěru, že je v souladu s péčí řádného hospodáře uvedenou část pozemku p.č. 2528 prodat (což mé klientky nadále zpochybňují), pak mé klientky navrhují, aby došlo k prodeji této části pozemku p.č. 2528 do jejich podílového spoluvlastnictví s tím, že každé z mých klientek by náležel spoluvlastnický podíl v rozsahu 1/2 na části pozemku p.č. 2528. Tímto tedy mé klientky mj. mění svojí žádost o prodej části pozemku p.č. 2528 ze dne 25. 10. 2023 ve znění jejího doplnění ze dne 10. 12. 2023 tak, že nadále nežádají prodej části pozemku p.č. 2528 do podílového spoluvlastnictví vlastníků pozemků, které přímo sousedí s částí pozemku p.č. 2528, která má být předmětem prodeje, ale výlučně do podílového spoluvlastnictví mých klientek, a to za kupní cenu 350,- Kč za 1 m².

Jestliže byste dospěli k závěru, že je v souladu s péčí řádného hospodáře, pokud dojde k prodeji části pozemku p.č. 2528, ale zároveň byste dospěli k závěru, že z konkrétních racionálních důvodů není možné, aby došlo k prodeji části pozemku p.č. 2528 do podílového spoluvlastnictví mých mandantek, pak mé klientky navrhují, aby došlo k prodeji části pozemku p.č. 2528 do tzv. přídatného spoluvlastnictví vlastníků sousedních pozemků, tj. do přídatného spoluvlastnictví mých klientek jakožto podílových spoluvlastníků [redacted] a pozemku [redacted]

S pozdravem

Mgr. Jiří Rejl

Advokátní kancelář
Mgr. Jiří Rejl
Svatojanské náměstí 47
541 01 Trutnov
IČ: 064 73 288 DIČ: CZ890318386

