

MATERIÁL DO JEDNÁNÍ ZM

Konané dne: 27. 1. 2022

ZM 22 01 05 05

Název:

Prodej pozemku p.č. 300 v k.ú. Chrochvice

Mimořádný materiál:

Návrh usnesení:

Zastupitelstvo města opakovaně projednalo celkovou problematiku pozemku p.č. 300 v k.ú. Chrochvice a

schvaluje

prodej pozemku p.č. 300 o výměře 525 m2 v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro *****
za cenu 315.000,00 Kč.

Stanovisko RM:

RM usnesením č. RM 21 18 37 21 ze dne 02.11.2021 projednala celkovou problematiku pozemku p.č. 300 k.ú. Chrochvice a po úpravě schválila variantu č. 2, tj. doporučila zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p.č. 300 o výměře 525 m2 v k.ú. Chrochvice, pro *****
za cenu 315.000,00 Kč.

Dále RM projednala variantu č.1, tj. doporučení zastupitelstvu města schválit prodej pozemku p.č. 300 o výměře 525 m2 v k.ú. Chrochvice, se všemi součástmi a příslušenstvím, pro *****
za cenu 315.000,00 Kč + ostatní náklady, s podmínkou zatížení části pozemku p.č. 300 k.ú. Chrochvice věcným břemenem práva služebnosti stezky pro vlastníka pozemku p.č. 295/1 k.ú. Chrochvice, za cenu 10.000,00 Kč DPH s tím, že cenu za věcné břemeno uhradí oprávněný.

Cena:	315 000,00
Návrh postupu:	RM doporučila schválit prodej

Důvodová zpráva:

Rekapitulace - rok 2016:

- Žadatelka o prodej části pozemku p.č. 300 k.ú. Chrochvice – ***** byla vlastníkem pozemku p.č. 296 v.č. objektu, vše v k.ú. Chrochvice
- Z důvodu ochrany majetku, rekonstrukce, oprav a přístupu k zadní části objektu, požádala o prodej části sousedního pozemku p.č. 300 k.ú. Chrochvice – viz příloha
- Pozemek p.č. 300 k.ú. Chrochvice je zcela pronajat vlastníkům objektu na tomto pozemku - *****
- Místním šetřením bylo zjištěno, že pozemek je neudržovaný, byl na něm nepořádek
- OMH písemně vyzval vlastníky objektu k úklidu pozemku, pozemek je nyní vyklizen, objekt není užívaný
- Bývalé žadatelce ***** byl vydán písemný souhlas k umožnění přístupu na pozemek p.č. 300 v k.ú. Chrochvice s tím, že je pozemek zcela pronajat a je nutné nájemce o zamýšlených pracích včas vyrozumět
- RM návrh na prodej pozemku projednala ve dvou variantách – prodej částí pozemku nebo prodej celého pozemku
- usnesením č. RM 16 19 37 01 ze dne 08.11.2016 RM doporučila ZM zveřejnit záměr města prodat pozemek celý
- ZM následně usnesením č. ZM 16 09 08 03 ze dne 24.11.2016 zveřejnilo záměr města prodat celý pozemek p.č. 300 v k.ú. Chrochvice.

Skutečnosti po zveřejnění záměru:

- OMH obeslal tehdejší žadatelku i vlastníky objektu na pozemku a ti svůj zájem o prodej potvrdili
- Současně OMH opakovaně písemně s ***** jednal ve věci umožnění přístupu (odemknutí vjezdové brány) přes tento pozemek k objektu žadatelky, avšak snaha o jednání byla bezvýsledná
- OMH zaslal, po konzultacích s právním zástupcem města několik výzev, svolal místní šetření za účasti všech dotčených, avšak ***** se prostřednictvím svého právního zástupce omluvili
- Žadatelce bylo doporučeno vyzvat písemně ***** k umožnění přístupu k jejímu objektu
- Vzhledem k tomu, že nedošlo k žádnému posunu ve věci, dostavila se tehdejší žadatelka ***** na OMH s opakovaným požadavkem na prodej části pozemku p.č. 300 v k.ú. Chrochvice – pásu cca 3 m širokého podél jejího objektu tak, aby bylo možné zbudovat ze zadní části objektu vchod, kterým by bylo možné vstoupit na „odkoupený pozemek“ a provést nezbytné stavební práce (hydroizolace) na jejím objektu
- Dle sdělení je objekt po celkové rekonstrukci, zbývá dodělat hydroizolaci. Dle pořizovaných snímků z objektu žadatelky byla někým odkopána zemina z pozemku p.č. 300 v k.ú. Chrochvice podél základů objektu a veškerý sníh a voda zatéká do objektu, čímž dochází k jeho ničení
- Tehdejšímu právnímu zástupci ***** byla odeslána výzva, aby do 14 dnů, ode dne obdržení písemnosti, doložil na OMH dohodu, uzavřenou s ***** , ve které bude ošetřen přístup a příjezd k její nemovitosti přes sporný pozemek města p.č. 300 k.ú. Chrochvice.
- Dohoda nebyla na OMH doložena
- S ohledem na tyto skutečnosti a po projednání záležitosti s právním zástupcem města OMH byl do RM dne 23.05.2017 předložen materiál s návrhem na schválení revokace přijatých usnesení RM a ZM (prodej celého pozemku) a doporučení zveřejnit záměr města prodat části pozemku ***** a ***** a tím umožnit vlastníkovu objektu – žadatelce ***** , provést stavební práce

RM 23.05.2017 materiál projednala pod č. RM 17 10 37 17V a usnesení nepřijala s tím, že se v projednávaném případě zjevně jedná o sousedské neshody a město Děčín nebude v této záležitosti „rozhodčím“ a prodej pozemku nebude projednáván.

- Vzhledem k tomu, že na OMH nebyla ***** požadovaná dohoda s ***** předložena a RM další usnesení ve věci prodeje pozemku p.č. 300 k.ú. Chrochvice nepřijala, byl prodej pozemku zastaven do doby doložení dohody - viz výše a dokončení oprav ***** .

Veškerá korespondence, z důvodu rozsáhlosti, je k nahlédnutí ve složce na OMH.

Nové skutečnosti:

- v roce 2021 se na OMH obrátila ***** s dotazem, v jaké fázi se prodej pozemku p.č. 300 k.ú. Chrochvice nachází
- při projednávání celkové problematiky bylo zjištěno, že ***** již objekt na p.č. 295/1 k.ú. Chrochvice nevlastní (nový vlastník *****)
- současně při projednávání dalšího postupu v řízení ***** na OMH souhlasila s prodejem pozemku s věcným

břemenem pro nového vlastníka sousedního objektu (tj. *****)

- s ohledem na korektnost a předcházející problematiku vyzval OMH nového vlastníka - ***** , zda má zájem o zajištění přístupu ke své nemovitosti přes projednávaný pozemek p.č. 300 k.ú. Chrochvice
- dopisem ze dne 13.08.2021 - viz příloha - ***** potvrdila svůj zájem o prodej části pozemku p.č. 300 k.ú. Chrochvice za účelem zajištění stavebních prací na svém objektu
- s ohledem na ustanovení Zásad o prodeji pozemků, je pod var. č. 1 návrhu na usnesení pouze prodej pozemku vlastníkoví objektu na něm stojícím - viz čl. V odst. 1 Zásad - prodej pozemku žadateli, vlastníčímu stavbu na požadovaném pozemku či na jeho části (stojící na pozemku či na jeho části a nebo tvořící funkční celek s prodávaným pozemkem či jeho částí), tj. ***** a přístup pro ***** ošetřen věcným břemenem
- současně OMH, ve věci, telefonicky kontaktoval *****
- OMH se jeví jako nejvhodnější řešení prodat celý pozemek p.č. 300 k.ú. Chrochvice s věcným břemenem práva stezky k objektu na p.č. 295/1 k.ú. Chrochvice tak, aby v budoucnu město Děčín nebylo vystaveno soudnímu sporu, kdy by žalujícím byla ***** , že město nevezalo v potaz sousedské vlastnické neshody mezi vlastníky nemovitostí a prodalo pozemek bez věcného břemene
- přestože ze zákona má vlastník objektu nárok na vstup na sousední pozemky jiných vlastníků z důvodu zajištění nutných oprav, v tomto případě OMH navrhoval prodej ošetřený věcným břemenem
- vzhledem k tomu, že nebylo zřejmé, zda RM schválí variantu č. 1, tj. prodej pozemku s věcným břemenem, zajistil prozatím OMH pouze návrh geometrického plánu pro vyznačení věcného břemene
- v případě, že by RM schválila variantu č. 1, zajistil by OMH vypracování geometrického plánu, který by byl následně přílohou kupní smlouvy
- na základě nových skutečností OMH opětovně zveřejnil záměr města prodat pozemek p.č. 300 k.ú. Chrochvice, a to s ohledem na platné usnesení č. ZM 16 09 08 03 ze dne 24.11.2016, kterým ZM zveřejnilo záměr města prodat celý pozemek p.č. 300 v k.ú. Chrochvice
- v 08/2021 OMH kontaktoval ***** , pověřený ***** k projednání prodlevy při řízení o prodeji pozemku
- OMH poskytl advokátovi veškerou součinnost, kauzu s ním projednal s tím, že do RM dne 23.05.2017 byl návrh na rozhodnutí o dalším postupu ve věci prodeje pozemku p.č. 300 k.ú. Chrochvice předložen, avšak RM žádné usnesení nepřijala
- na základě předchozí korespondence a v návaznosti na nepřijaté usnesení RM, vyčkával OMH na doložení požadované dohody mezi ***** a ***** o zajištění přístupu k jejímu objektu pro umožnění nezbytných oprav na její nemovitosti
- následně byly ***** doručeny stížnosti na postup při prodeji pozemku p.č. 300 k.ú. Chrochvice

OMH upozorňuje, že předmětem neshod a sporů byl a je pozemek ve vlastnictví města, a takto k řešení prodeje přistupoval a nadále přistupuje, neboť byl a je seznámen se spory mezi vlastníky sousedních nemovitostí.

OMH postupoval a postupuje tak, aby se město Děčín, jakožto vlastník projednávaného a „svárného“ pozemku nedostalo do pozice, kdy by bylo žalováno o zamezení přístupu k nemovitosti jiného vlastníka, přestože o neshodách mezi sousedy byl obeznámen již od provopočátku celé záležitosti.

Na základě historického vývoje a znalosti v lokalitě doporučoval a doporučuje OMH schválit prodej celého pozemku vlastníkoví objektu na něm stojícím s omezením ve smyslu věcného břemene práva služebnosti stezky (viz radou města nedoporučená varianta č. 1)

Poslední skutečnosti:

Materiál s návrhem na schválení prodeje pozemku tak, jak je uvedeno v návrhu na usnesení, byl předložen do jednání ZM dne 25.11.2021, avšak nebylo přijato usnesení. Na základě toho byl opětovně předložen k projednání dne 16.12.2021 pod č. ZM 21 10 05 09.

ZM materiál projednala a nebylo přijato žádné usnesení.

Na základě této informace požádal právní zástupce žadatelů *** o znovupředložení materiálu do jednání ZM v 01/2022 - viz příloha.**

Nájemní smlouva: 1x k účelu výkonu vlastnického práva k domu čp. 68, Želenická ul. 61, Děčín VII – *****

Návrh ceny za prodej pozemku dle tehdy platných Zásad: – výměra 525 m² dle Zásad: tj. II. pásmo - 1000,- Kč x koef. 0,6 (bydlení) = 600, Kč/m² x 525 m² = 315.000,00 Kč

Cena za VB - 10.000,00 Kč

Žadatelé o prodej celého pozemku: *****

Žadatel o prodej části pozemku, event. věcné břemeno: *****

Vyjádření:


Příloha: AN-prilohy-300_20211025
100032.pdf

Komentář:

Příloha: AN- dotaz na nové
projednání(1).pdf

Komentář:

Schvalovací cesta:

Zpracoval:	Bc. František Kučera	OMH	19.1.2022 06:46 podepsáno	
Předkladatel:	Ing. Bc. Tomáš Brčák		19.1.2022 09:03 podepsáno	

VÝKAZ DOSAVADNÍHO A NOVÉHO STAVU ÚDAJŮ KATASTRU NEMOVITOSTÍ													
Dosavadní stav				Nový stav									
Označení pozemku parc. číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Označení pozemku parcelním číslem	Výměra parcely		Druh pozemku Způsob využití	Typ stavby Způsob využití	Způsob určen výměr	Porovnání se stavem evidence právních vztahů			
	ha	m ²			ha	m ²				Díl přechází z pozemku označeného v katastru nemovitostí	dvě dřívější poz. evidenc	Číslo listu vlastnictví	Výměra dílu
		ha	m ²			ha	m ²				ha	m ²	
300										300	10001		
Druh věcného břemene: Právo stezky a právo údržby a oprav budovy č.p.300 na pozemku p.č.295/1													
Oprávněný: Vlastník budovy č.p.300 s pozemkem p.č.295/1													

NÁVRH GEOMETRICKÉHO PLÁNU

Pozn: Výměra věcného břemene na části pozemku p.č.300 je 66m².

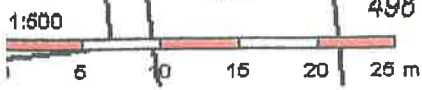
GEOMETRICKÝ PLÁN pro vymezení rozsahu věcného břemene k části pozemku	Geometrický plán ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:	Stejnopis ověřil úředně oprávněný zeměměřický inženýr:
	Jméno, příjmení:	Jméno, příjmení:
	Číslo položky seznamu úředně oprávněného zeměměřického inženýra: 2626/13	Číslo položky seznamu úředně oprávněného zeměměřického inženýra:
	Dne: Číslo: Náležitostmi a přesností odpovídá právním předpisům.	Dne: Číslo: Tento stejnopis odpovídá geometrickému plánu v elektronické podobě uloženému v dokumentaci katastrálního úřadu.
Vyhotovitel:	Katastrální úřad souhlasí s očíslováním parcel.	Ověření stejnopisu geometrického plánu v listinné podobě.
Číslo plánu: 623-240/2021		
Okres: Děčín		
Obec: Děčín		
Kat. území: Chrochvice		
Mapový list: DKM-Děčín 9-3/14		
Dosavadním vlastníkům pozemků byla poskytnuta možnost seznámit se v terénu s průběhem navrhovaných nových hranic, které byly označeny předepsaným způsobem:		



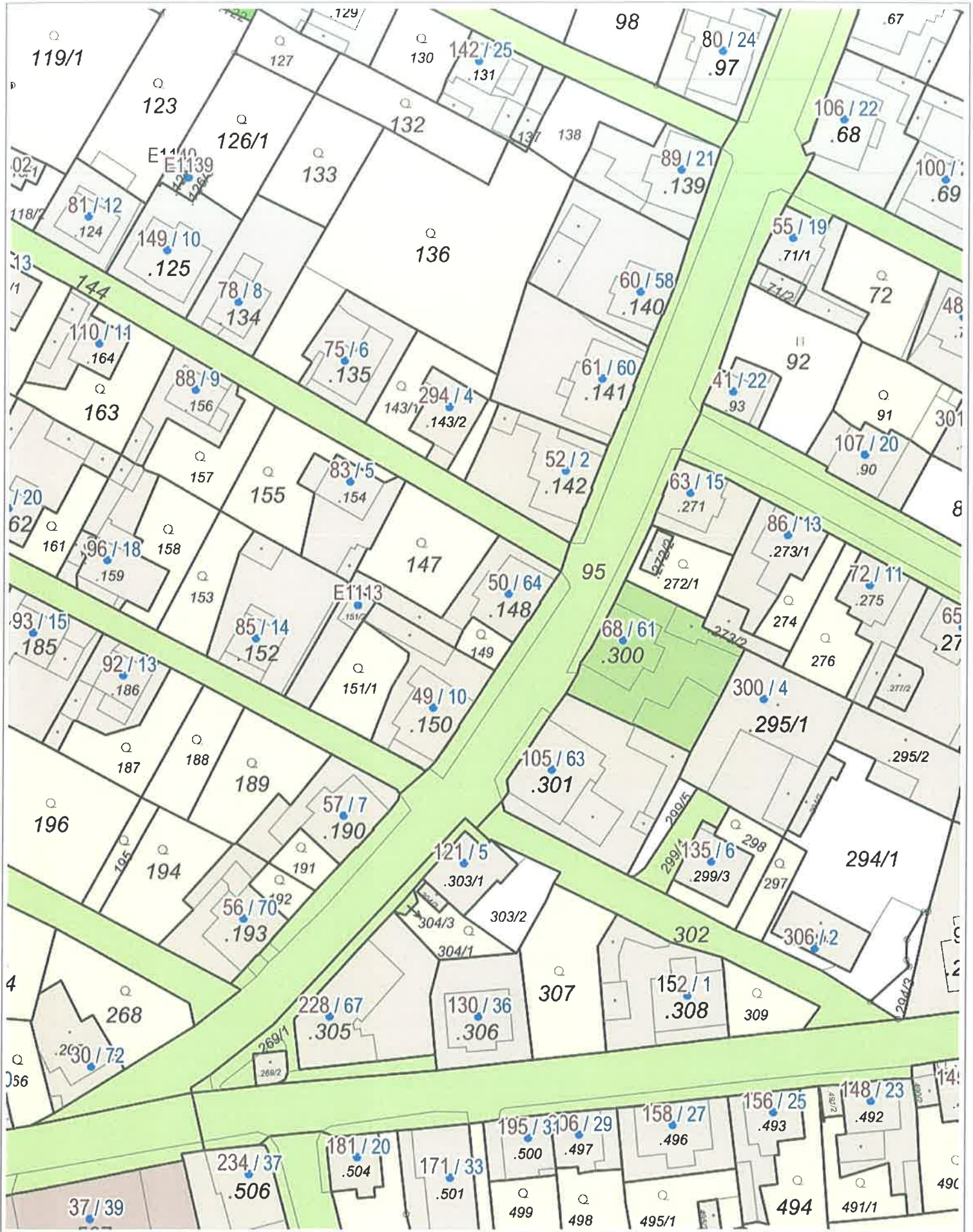


C. projednávaný
272/4 pozemek

orientačně vyznačená trasa
věcného břemene vstupu -
tak.. aby co nejméně
zatěžovala vlastníka objektu
na tomto pozemku



Vyznačené LV města



20 m

1 : 943

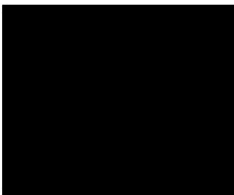
Dobrý den [REDACTED]

v reakci na Váš dopis č.j. MDC/78811/2021 ze dne 22.7.2021 uvádím, že můj zájem na odkupu části pozemku parc. č. 300 v katastrálním území Chrochvice, zapsaný na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště v Děčíně, trvá. Důvodem je především přetrvávající nutnost zajištění stavebních prací při odvlhčení sousedního objektu č.p. 300, na pozemku parc. č. 295/1 v katastrálním území Chrochvice, zapsaný na listu vlastnictví č. 10001, vedeném u Katastrálního úřadu pro Ústecký kraj, katastrální pracoviště v Děčíně, jehož jsem vlastníkem. Ráda bych rovněž v rámci těchto stavebních prací obnovila původní nákladovou rampu a zlepšila tak praktičnost využití objektu, neboť stávající přístup s ohledem na stav a parametry veřejné přístupové komunikace úplnému (původnímu) rozsahu využití brání. Aktuálně do dvora nenajede ani skříňová dodávka Ford Tranzit natož Avie, protože se prostě nevytočí. Přístup k ostatním částem parc. č. 300, včetně stavby, jsem připravena zachovat např. formou služebnosti.

Jako alternativní vidím řešení ve formě zřízení služebnosti práva průchodu a průjezdu v můj prospěch, ve shora již označených mezích.

Pokud budu moci být nápomocna řešení dané situace, neváhejte mě prosím kontaktovat.

Děkuji a jsem s pozdravem



STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	549
Vytvořeno: 13.08.2021 v 20:56:42 Čj.: MDC/86570/2021	Odbor OMM
Listů: 0 Příloh: 3 Druh: elektronické	[REDACTED]



M D C 5 2 7 4 3 3 6 7

STATUTÁRNÍ MĚSTO DĚČÍN MAGISTRÁT MĚSTA DĚČÍN	549
Vytvořeno: 30.08.2021 v 22:12:37	Odbor OSM
Č.j.: MDC/92110/2021	Zprac 1721
Listů: 0 Příloh: 3	
Druh: elektronické	

Pracovní kopie

Statutární město Děčín
Magistrát města Děčín
Odbor místního hospodářství
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín

V Děčíně, dne 30.8.2021

Datovou schránkou

Věc: stížnost na nesprávný úřední postup ve smyslu ust. § 175 zákona č. 500/2004 Sb.

Vážení,

Obracím se na Vás v zastoupení svých klientů, [redacted] (plná moc pro zastupování v dané věci je již založena) ve věci odkupu pozemku parc. č. 300, k.ú. Chrochvice.

Dne 24. listopadu 2016 zastupitelstvo města Děčín na svém zasedání schválilo záměr prodat pozemek parc. č. 300 o výměře 525 m² v k.ú. Chrochvice (dále též jen jako „Pozemek“). V návaznosti na tuto skutečnost mé klienty dopisem č.j.: MDC/115194/2016, oslovil Magistrát města Děčín, Odbor místního hospodářství a majetku města (dále též jen jako „správní orgán“), jakožto stávající nájemní předmětného pozemku, aby ve lhůtě 15 dnů vyjádřili své stanoviska, zda mají o koupení předmětného pozemku zájem. V předmětné lhůtě tedy moji klienti své stanovisko a zájem o koupi Pozemku doručili správnímu orgánu prostřednictvím poštovních služeb – pod č.j.: MDC/121198/2016.

Následně byl mým klientům doručen dopis č.j. MDC/19565/2017, ve kterém jim bylo oznámeno, že řízení ve věci prodeje Pozemku se pozastavuje, a to do doby vyřešení záležitosti umožnění přístupu a příjezdu k pozemku parc. č. 295/1, k.ú. Chrochvice, jehož součástí je stavba č.p. 300 (dále též jen jako „sousední nemovitosti“) vlastníkově těchto sousedních nemovitostí (v předmětné době jim byla [redacted] k dnešnímu dni je jim [redacted] a to z důvodu provedení stavebních prací.

Proti tomuto postupu uplatnili moji klienti námítky – viz dopis č.j. MDC/31594/2017, neboť dle jejich názoru neexistovali žádné relevantní skutečnosti, jež by bránily prodeji Pozemku, jež na své zasedání schválilo zastupitelstvo města. Na tento dopis však správní orgán do dnešního dne nikterak nereagoval a nečinil ve věci žádné kroky.

S ohledem na dlouhodobou nečinnost správního orgánu (od listopadu 2016 do dnešního dne nedošlo k uzavření předmětné kupní smlouvy; po dobu více než 4 let, i přes to, že proti [redacted] byla vedena exekuce a že se vlastníkem pozemku parc. č. 296 v k.ú. Chrochvice stala [redacted] která do doby opětovného zveřejnění záměru města (viz níže) nikdy (tj. opět po dobu cca 4 let) město ani mé klienty neoslovila s jakoukoliv žádostí o umožnění přístupu na Pozemek za účelem stavebních oprav či úprav nemovitostí v jejím vlastnictví, město nepokračovalo v řízení o prodeji Pozemku, ačkoliv k tomu nebyl žádný důvod) a na nesprávný úřední postup (např. opětovné zveřejnění záměru prodeje Pozemku – viz níže) tímto v zastoupení svých klientů podávám ve smyslu ust. § 175 zákona č. 500/2004 Sb.

stížnost.

Jak je již zmíněno výše, jedním z předmětů stížnosti je především nesprávný úřední postup, spočívající ve svévolném a nedůvodném pozastavení řízení o prodeji Pozemku, jenž předtím schválilo na svém zasedání zastupitelstvo města a nedůvodně několikaleté průtahy v řízení. Správní orgán své důvody o pozastavení řízení o prodeji Pozemku postavil na údajné překážce spočívající v nesrovnalostech s umožněním přístupu a příjezdu na pozemek parc. č. 296 v k.ú. Chrochvicích. Moji klienti však již v minulosti opakovaně správní orgán upozornili, že žádné nesrovnalosti s přístupem na Pozemek neexistovaly a ani neexistují.

I kdyby skutečně nějaké spory o přístup na Pozemek za účelem rekonstrukce stavby, která je součástí sousedního pozemku mezi mými klienty a vlastníkem sousedního pozemku byly, domnívám se, že by ani tak nebyly relevantním důvodem k pozastavení prodeje Pozemku, jehož záměr na odprodej byl již navíc odsouhlasen. Nadto z vyrozumění správního orgánu ze dne 24.2.2017, ve kterém tento mé klienty upozorňuje na pozastavení procesu odprodeje Pozemku je velice vágní a obsahuje defacto jen informaci, že *důvodem pozastavení do doby vyřešení záležitosti umožnění přístupu a příjezdu k sousedním nemovitostem vlastníkovi těchto sousedních nemovitostí (v předmětné době [redacted] nyní [redacted], a to z důvodu provedení stavebních prací na objektu na něm stojícím. Žádnou bližší informaci (například o tom, jak a kdy [redacted] vůbec správní orgán kontaktovala s žádostí o umožnění přístupu k sousedním nemovitostem, jaký byl konkrétní obsah její žádosti, jak tato byla zdůvodněna a zdali byl správnímu orgánu ze strany [redacted] nějakým způsobem doloženy listiny prokazující skutečnost, že má skutečný zájem na zahájení stavebních prací a o jaké stavební či rekonstrukční práce se má případně jednat apod.) však správní orgán neuvedl. Již se pouze v závěru daného přípisu zavázal, že bude mé klienty v případě nových skutečností kontaktovat.*

Závazek uvedený v poslední větě předchozího odstavce však správní orgán v žádném případě nesplnil, a i přesto, že se [redacted] v rámci exekučního řízení již od 2.8.2017 nebyla vlastníkem pozemku parc. č. 296 (K tomu je vhodné taktéž poznamenat, že již v době, kdy byl správním orgánem odprodej Pozemku pozastaven – viz výše – a nejspíše již v době, kdy [redacted] správní orgán kontaktovala, bylo vůči ní vedeno exekuční řízení se všemi zákonnými důsledky; tj. i generální inhibitorium, které ji zakazovalo jakkoliv nakládat s jejím majetkem, o čemž byl správní orgán informován) a novým vlastníkem sousedních nemovitostí se tak stala od 2.8.2017 paní [redacted] která za dobu svého vlastnického práva nikdy (vyjma srpna letošního roku – viz níže) mé klienty ani správní orgán či město nekontaktovala s jakoukoliv žádostí o umožnění přístupu na Pozemek, nečinil správní orgán v dané věci žádný úkon, a to i přesto, že mu byly ze strany mých klientů zaslány námitky proti pozastavení procesu odprodeje Pozemku (na ty mimochodem správní orgán opět do dnešního dne nikterak nereagoval).

Ačkoliv tedy od 2.8.2017 nebyla [redacted] (žadatelka o umožnění přístupu k sousedním nemovitostem) vlastníkem sousedních nemovitostí, což je zcela zjevně možné považovat za zásadní a novou skutečnost, nedošlo v rozporu s výše uvedeným závazkem správního orgánu, k informování mých klientů a ani nebylo pokračováno v řízení o odkupu Pozemku, ačkoliv k tomu již nyní nebránily žádné důvody (původní žadatelka již nebyla vlastnící sousedních nemovitostí a nová neprojevila jakýkoliv zájem o zajištění přístupu k sousedním nemovitostem nebo o jejich odkup).

V případě, že správní orgán shledal důvody pro pozastavení řízení (byť klienti – jak bylo zmíněno již výše - se s těmito důvody neztotožňují a nesouhlasí s nimi), neznamená to, že pozastavením dotčeného řízení by toto bylo ukončeno a správní orgán se již dále nemusí o dané řízení zajímat, resp. průběžně zkoumat, zda dále trvají překážky, pro které bylo řízení pozastaveno. Z přístupu a nečinnosti správního orgánu je však patrné, že se od doby pozastavení řízení o dané řízení již vůbec nezajímal, tj. nečinil žádné úkony směřující k dokončení celého řízení, resp. v dané věci nečinil nadále úkony již naprosto žádné. Pokud by správní orgán vyvinul v dané věci (po pozastavení řízení) byť jen minimální činnost, musel by zjistit, že překážky (domnělé), pro které bylo řízení

pozastaveno již odpadly. Již samotný důvod, že správní orgán věděl, že se [REDAKCE] nachází v exekuci nasvědčoval tomu, že v brzké době se stane vlastníkem sousedních nemovitostí třetí osoba.

Pokud bude v rámci reakci na tuto stížnost argumentovat tvrzením, že vyzval mé klienty k tomu, aby sami uzavřeli písemnou dohodu s [REDAKCE] která bude řešit

Správní orgán je povinen, jak mimo jiné vyplývá i z přijatých postupů a zásad při nabývání převodu pozemku do vlastnictví a z vlastnictví statutárního města Děčín, činit veškeré kroky směřující k tomu, aby celé řízení o prodeji bylo řádně a včas ukončeno. K tomu má zmocnění/pravomoc činit v řízení řadu úkonů, jež jsou pro celý proces klíčové. Nečinnost tedy v daném případě znamená, že správní orgán nejedná a nejednal v souladu se zájmy města, resp. nenaplnuje potřeby a požadavky jeho nejvyššího orgánů, v tomto případě zastupitelstva města, jež na svém zasedání jednoznačně deklarovalo záměr předmětný pozemek prodat.

Z informací, které jsem já i moji klienti obdrželi od správního orgánu, dochází v současné době ke zpracování podkladů pro omezení vlastnického práva k Pozemku, tj. konkrétně podklady ke zřízení věcného břemene, které by mělo zatěžovat Pozemek. V této souvislosti bylo právě dne 18.8.2021 ze strany správního orgánu zveřejněno opakované oznámení o prodeji Pozemku s tím, že se takto opět otevřela a otvírá možnost se k tomuto řízení (odprodeji Pozemku) vyjádřit a případně uplatnit námitky/připomínky. Dle názoru mých klientů je zřejmé (zejména s ohledem na předchozí činnost/či spíše nečinnost/ správního orgánu), že tento úkon je ze strany správního orgánu zcela účelový a má sloužit k tomu, aby mohl být (což také byl) uplatněn požadavek majitelky sousedních nemovitostí, [REDAKCE] na zřízení věcného břemene přístupu na Pozemek (dále též jen jako „věcné břemeno“) a aby se předmětný záměr prodeje Pozemku dále oddálil a zkomplikoval. Je třeba znovu a opakovaně připomenout, že záměr prodeje Pozemku, včetně možnosti uplatnit k předmětnému prodeji případné námitky a připomínky proběh již v roce 2016 a rozšíření této lhůty o dalších 15 dní tak považují moji klienti (zejména s přihlédnutím ke všem výše popsáným okolnostem daného řízení) za zcela nestandardní, protiprávní a vybočující z dosavadní praxe správního orgánu.

Otázka zřizování věcného břemene v souvislosti s převodem nemovitých věcí (tj. nikoliv jen Pozemku v daném případě) ze strany města do vlastnictví třetích osob je věcí naprosto irelevantní a s předmětem prodeje nesouvisející. Správní orgán zcela upozadil hlavní předměte celého řízení, tj. prodej Pozemku a celou dobu (pokud zrovna koná) se zabývá pouze vstupem na Pozemek v souvislosti s možnou budoucí opravou sousedních nemovitostí.

Nejdříve tak byla otázka možného vstupu přes předmětný pozemek za účelem případných stavebních prací na sousedních nemovitostech překážkou pro pokračování v řízení (resp. důvodem pro pozastavení řízení) a následně když tento důvod „odpadl“ stává dalším obstrukčním důvodem zřízení věcného břemene. Je zcela absurdní, že správní orgán jednak předpovídá, že budou v budoucnu existovat důvody pro to, aby nebyl majitelce či jakémukoliv dalšímu budoucímu případnému majiteli sousedních nemovitostí umožněn vstup přes Pozemek v souvislosti se stavebními úpravami (k tomu si dovoluji opět doplnit, že moji klienti se naopak v minulosti písemně správnímu orgánu zavázali, že kdykoliv umožní vstup na Pozemek v souvislosti s případnými potřebami vlastníka sousedních nemovitostí pro jejich opravu a údržbu) a dále, že by tento případný spor mezi vlastníky sousedních nemovitostí měl správní orgán v dané věci mandát řešit nyní v řízení o odprodeji Pozemku.

Ve věci zřízení věcného břemene v souvislosti s případným sporem o vstup na Pozemek kvůli stavebním úpravám sousedních nemovitostí si taktéž dovoluji znovu zmínit, že postup zvolený správním orgánem považují moji klienti za absurdní, protiprávní a vybočující z dosavadní praxe správního orgánu. I kdyby spor mezi vlastníkem sousedních nemovitostí a mými klienty o přístup na Pozemek v budoucnu skutečně vznikl (což moji klienti z jejich strany naprosto vylučují, neboť jsou si vědomi své povinnosti případných vlastníků Pozemků přístup na Pozemek umožnit), dává zákon vlastníkům sousedních pozemků několik možností si tento přístup i přes nesouhlas vlastníka

dotčeného pozemku zajistit. Jednou z těchto možností je postup dle § 141 zákona č. 183/2006 Sb., stavební zákon: „Pro vytvoření podmínek k provedení stavby nebo její změny, nutných zabezpečovacích prací, nezbytných úprav, udržovacích prací a k odstranění stavby nebo zařízení může stavební úřad uložit těm, kteří mají vlastnická nebo jiná věcná práva k sousedním pozemkům či stavbám na nich, aby umožnili provedení prací ze svých pozemků nebo staveb, pokud mezi zúčastněnými osobami nedošlo k dohodě. Účastníkem řízení je ten, v jehož prospěch má být povinnost uložena, a ten, z jehož pozemku nebo stavby mají být práce prováděny.“ Druhou možností je například postup dle § 1021 a 1022 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, kde se uvádí:

„Vlastník umožní sousedovi vstup na svůj pozemek v době, rozsahu a způsobem, které jsou nezbytné k údržbě sousedního pozemku nebo k hospodaření na něm, nelze-li tohoto účelu dosáhnout jinak; soused však nahradí vlastníku pozemku škodu tím způsobenou.“

„Nemůže-li se stavba stavět nebo bourat, nebo nemůže-li se opravit nebo obnovit jinak než užitím sousedního pozemku, má vlastník právo po sousedovi požadovat, aby za přiměřenou náhradu snášel, co je pro tyto práce potřebné.“

Je tedy zřejmé, že pokud mezi sousedními vlastníky nemovitých věcí vznikne sousedský spor o právo přístupu na sousední pozemek, dává český právní řád občanům České republiky dostatečné záruky k tomu, aby se přístupu na sousední pozemek v odůvodněných případech domohli. Otázka přístupu na sousední pozemky tedy dle názoru mých klientů rozhodně není v kompetenci správního orgánu (tj. v daném případě ve smyslu majetkoprávního odboru) a už vůbec nemůže být použita jako opakovaná obstrukce pro zdárné ukončení odsouhlaseného záměru prodeje Pozemku. Je tedy zřejmé, že otázka vstupu na Pozemek (resp. obecně otázky vstupu na sousední pozemky vlastníky sousedních nemovitostí) je českým právním řádem dostatečně řešena, a uvedené je ještě doplněno v daném případě velice konstantní judikaturou soudů a v daném případě tedy není vůbec třeba zvažovat bezprecedentní a trvalý zásah do vlastnického práva k Pozemku budoucích majitelů (mých klientů), ke kterému by zřízením věcného břemene došlo.

Dále si dovoluji poukázat také na zásadu legitimního očekávání a dosavadní rozhodovací praxi správního orgánu při prodeji majetku města, jenž se odehrála v minulých letech. Ta jednoznačně dokazuje, že je současný postup správního orgánu naprosto ojedinělý, nesystematický, protiprávní a dle mých klientů i účelová.

S ohledem na výše uvedené tedy moji klienti žádají, aby byl v rámci této stížnosti prověřen postup správního orgánu v dané věci, který v rámci svého rozhodování a svých úkonů zcela evidentně a neskrytě preferují zájmy třetích osob (vlastníky sousedních nemovitostí) na úkor potřeb a zájmu města, jen – jak již bylo výše několikrát zmíněno – schválením záměru na odprodej Pozemku zcela jednoznačně deklaroval svůj zájem Pozemek odprodat.

Dosavadní průběh daného řízení a jednání správního orgánu tak nasvědčují tomu, že správní orgán jedná zcela nestandardně a účelově.

V rámci stížnosti pak klienti tedy dále požadují, aby byla přezkoumána i oprávněnost a důvodnost správního orgánu znovu/opakovaně zveřejnit záměr o odprodeji Pozemku na úřední desce, a aby byla přezkoumána oprávněnost a důvodnost správního orgánu pozastavit dotčené řízení, a to v návaznosti na nerelevantní „překážku“. Předmětem přezkoumání by také mělo být posouzení, zda správní orgán od roku 2016 činil všechny potřebné kroky k tomu, aby mohlo být řízení ukončeno, případně proč do dnešního dne nebylo zastupitelstvu města předloženo ke schválení konkrétní znění kupní smlouvy.

Stručné shrnutí:

- Správní orgán na žádost vlastníka sousedních nemovitostí [REDACTED] pozastavil v únoru 2017 řízení o odprodeji Pozemku.
- Správní orgán své rozhodnutí o pozastavení řízení defacto nezdůvodnil a dle domněnky mých klientů neměl pro pozastavení daného řízení doložené ani dostatečné doklady (od [REDACTED]).
- Důvod pro pozastavení řízení nebyl právně relevantní, když se nepodařilo dohledat jediný obdobný případ, ve kterém by totožný správní orgán postupoval obdobným způsobem, jako v případě mých klientů (v této souvislosti případně správní orgán žádám o vyvracení tohoto mého tvrzení, tj. o doložení dalšího obdobného případu či dokonce případů, ve kterých město Děčín prodávalo pozemky vlastníkovu stavby, která se na něm nachází a kdy by posuzovalo možnost přístupu vlastníků sousedních pozemků za účelem staveních úprav a oprav jejich nemovitostí, a kdy by za tímto účelem tedy dokonce pozastavilo již schválený záměr na odprodej pozemku a zřídilo v neprospěch osob, které pozemky nabyly, obdobné věcné břemeno).
- Ačkoliv se k tomu sám zavázal a ačkoliv to vyplývá z jeho povinnosti, i přesto, že důvod pozastavení (jakkoliv irelevantní byl) odpadl nejpozději dne 2.8.2017 správní orgán v řízení o odprodeji Pozemku nadále nepokračoval a to až do srpna roku 2021, kdy má klientka, paní [REDACTED] osobně navštívila magistrát Města Děčín, odbor místního hospodářství. Tj. správní orgán, ačkoliv k tomu již nebyl žádný důvod, po dobu delší než 4 roky v dané věci ničeho nekonal.
- Správní orgán nereagoval na námítky mých klientů, které tyto poslali správnímu orgánu, zejména v návaznosti na pozastavení daného řízení.
- Poté, kdy má klientka osobně navštívila odbor místního hospodářství správní orgán znovu zveřejnil záměr na odprodej Pozemku, ačkoliv k tomu nebyl žádný zákonný důvod, a kdy naopak opakovaným zveřejněním záměru došlo k poškození mých klientů a k dalším průtahům s odprodejem pozemku.
- Shodou okolností krátce po zveřejnění daného záměru se na správní orgán údajně obrátila aktuální vlastnice sousedních nemovitostí, [REDACTED] a to s žádostí o zajištění přístup k sousedním nemovitostem za účelem oprav a údržby (je velice zvláštní, že za celou dobu trvání jejího vlastnického práva – přes 4 roky – nikdy neprojevila žádnou snahu (ani ve vztahu k městu ani ve vztahu k mým klientům) o zajištění přístupu k sousedním nemovitostem přes Pozemek, a že teprve poté, kdy byl opakovaně a dle názoru mých klientů protiprávně zveřejněn záměr k odprodeji Pozemku, se s takovou žádostí ozvala). V této souvislosti současně žádám, aby v rámci přezkoumání této stížnosti byla prověřena i skutečnost, kdy přesně byla ze strany [REDACTED] doručena předmětná žádost a to zejména v souvislosti s datem přesného zveřejnění záměru odprodeje Pozemku na úřední desce.
- Ačkoliv do doby, nežli navštívila správní orgán osobně má klientka, nebyly v dané věci činěny ze strany správního orgánu žádné kroky/úkony (více než 4 roky), následně po této „navštěvě“ došlo ve velice krátké lhůtě k protiprávnímu nebo minimálně nadbytečnému opakovanému zveřejnění záměru o odprodej Pozemku na úřední desce, doručení žádosti [REDACTED] správnímu orgánu a (s ohledem na dosavadní postup správního orgánu) naprosto neprodlenému zadání zpracování geometrického plánu pro oddělení části Pozemku za účelem

věcného břemene. Nutno podotknout, že všechny tyto kroky jednak způsobí opět prodlení s případným odkupem Pozemku a všechny tyto kroky jsou činěny v neprospěch mých klientů.

- Nadto zřízení případného věcného břemene trvalým způsobem znemožní užívání (včetně případné zástavby) podstatné části Pozemku jeho vlastníkem/vlastníky (tj. v daném případě mými klienty), kdy tyto by v rozsahu vyznačeném v geometrickém plánu (vedoucím po dvou obvodových stranách Pozemku) nemohli Pozemek defacto jakkoliv užívat, a to z důvodu případných oprav či stavebních úprav sousedních nemovitostí, ke kterým za posledních 10 let nedošlo a pokud k některým v budoucnu někdy skutečně dojde, bude se jednat o jednorázový přístup v otázce několika dnů-týdnů, který následně pak opět v řádu desítek let nebude zapotřebí.
- Správní orgán tedy namísto jednoduché postupu v dané věci, kdy měl na základě předchozí komunikace a potvrzeném zájmu mých klientů o odkoupení Pozemku, po schválení záměru nad odprodej Pozemku zastupitelstvem města, již dávno (defacto bezprostředně po schválení onoho záměru) nechat vyhotovit kupní smlouvu mezi městem a mými klienty a tuto nechat odsouhlasit zastupitelstvem. Namísto toho správní orgán překračuje svou pravomoc, nekoná, způsobuje nadměrné průtahy v řízení a pokud něco činí, tak se vždy jedná o úkony směřující k poškození mých klientů.

Závěrem Vás tedy laskavě v zastoupení svých klientů žádám, aby řízení v řízení ve věci prodeje Pozemku bylo neprodleně pokračováno a celý proces, aby byl v co možná nejkratším možném čase řádně dokončen, tj. aby byl předmětný Prodej (tj. kupní smlouva, ve které budou jako kupující vystupovat moji klienti a kdy předmětem prodeje bude Pozemek bez jakéhokoliv zatížení) zařazen na nejbližší program jednání zastupitelstva města, jenž se má konat dne 23.9.2021. Dále klienti žádají, aby správní orgán upustil od snahy zatížit Pozemek věcným břemenem a postupoval při svých dalších úkonech v souladu se zákonem a dosavadní praxí.

V případě, že správní orgán bezprostředně po převzetí této stížnosti ne zahájí kroky/úkony směřující k odstranění protiprávního a dlouhodobě trvajících závadného stavu, jsem klienty zmocněn k tomu abych nadále činil veškeré kroky související s nápravou závadného stavu, včetně žaloby ke správnímu soudu a stížnosti ombudsmanovi.

V Lovosicích, dne 30.8.2021



Statutární Město Děčín
Magistrát Města Děčín
Odbor místního hospodářství
Mírové náměstí 1175/5
405 38 Děčín

Emailem

V Lovosicích, dne 17.12.2021

Sp. zn.: MDC/85079/2016

**Věc: ŽÁDOST O PŘEDLOŽENÍ KOMPLETNÍCH PODKLADŮ
K JEDNÁNÍ ZASTUPITELSTVA**

Vážená pan[redacted]

opětovně se na Vás obracím se na Vás v zastoupení svých klientů, [redacted]
[redacted] ve věci odkupu pozemku parc. č. 300, k.ú. Chrochvice (dále též jen jako „Pozemek“).

Jak již asi sama víte, na včerejším jednání zastupitelstva opět nebyl schválen prodej předmětného pozemku města do vlastnictví mých klientů, když z přítomných 19 zastupitelů jich hlasovalo 13 pro, 5 se zdrželo hlasování a jeden nehlasoval (nejspíše nebyl v sále). K odsouhlasení/schválení prodeje tak opět chyběl jeden hlas.

Vím, že se jednalo již o opakované předložení zastupitelstvu, nicméně s ohledem na skutečnost, že:

- ani v jednom případě (tj. ani v případě 9. zasedání zastupitelstva ani v případě 10. zasedání zastupitelstva) se žádný ze zastupitelů nevyjádřil proti návrhu;
- v obou případech chyběl ke schválení jeden hlas;
- v obou případech chyběla značná část zastupitelů (při posledním jednání zastupitelstva bylo omluveno 6 zastupitelů a 2 se neúčastnili bez omluvy, tj. celkem chybělo 8 zastupitelů, což je téměř 1/3 všech členů zastupitelstva);
- v obou případech byl odkup pozemku zařazen jako téměř poslední bod programu a vždy mu předcházela diskuze s občany, což samo o sobě mělo za následek, že se dostal k projednání a ve chvíli, když se už někteří zastupitelé zasedání zastupitelstva neúčastnili, resp. odešli (ať už s omluvou či bez omluvy);
- v porovnání s předchozími zasedáními zastupitelstva Města Děčín je neúčast zastupitelů při 9. a 10. jednání mnohem vyšší, nežli je tomu standardně (například při 1. zasedání zastupitelstva roku 2021 byla neúčast 2 zastupitelé (jeden omluven, jeden nepřítomen), při 4. zasedání zastupitelstva byla neúčast 1 zastupitel (jeden omluven), při 5. zasedání zastupitelstva byla neúčast 3 zastupitelé (všichni 3 omluveni);

a s přihlédnutím mimo jiné k metodickému doporučení k činnosti územních samosprávných celků, které mj. uvádí: „*V situaci, při které z důvodu nízké účasti členů zastupitelstva obce dopadne hlasování sice tak, že nebude získána nadpoloviční většina, ale ze struktury hlasování se lze domnívat, že v případě větší účasti by usnesení vzniklo* (např. z celkových 9 členů zastupitelstva

obce se zúčastní 5, 4 jsou pro, 1 se zdržel), tj. není zde očividný nesouhlas s předloženou věcí – v takovém případě se doporučuje předsedajícímu přenést rozhodnutí o identickém bodu na příští zasedání zastupitelstva obce, aby došlo ke konečnému rozhodnutí, protože k přijetí usnesení je třeba nadpoloviční většina všech, a to bez ohledu na počet přítomných.;

bych se chtěl dotázat, zdali by bylo možné ještě jednou předložit předmětný návrh k odprodeji pozemku parc. č. 300, k.ú. Chrochvice mým klientům ke schválení na příštím zasedání zastupitelstva, kdy se dá s ohledem na dřívější vyšší účast zastupitelů na 1. zasedání zastupitelstva očekávat, že bude účast vyšší, nežli tomu bylo dosud.

Dle mého názoru se totiž ve smyslu výše citovaného metodického doporučení dá očekávat, že v případě větší účasti členů zastupitelstva, by byl a bude návrh schválen (pokud to mohu znovu shrnout při 9. zasedání zastupitelstva se hlasování zúčastnilo 16 zastupitelů z 27, přičemž 13 jich hlasovalo pro schválení návrhu a 3 se zdrželi hlasování a při 10. zasedání zastupitelstva se hlasování zúčastnilo 19 zastupitelů z 27, přičemž jich opět 13 hlasovalo pro schválení návrhu a 3 se zdrželi hlasování – v obou případech by tedy stačilo, aby pro návrh hlasoval již jen jeden z nepřítomných zastupitelů (tj. při 9. zasedání zastupitelstva stačilo, aby 1 z 11 zastupitelů, a při 10. zasedání zastupitelstva, aby 1 z 8 zastupitelů hlasoval pro návrh a návrh by byl schválen – přičemž s ohledem na skutečnost, že dosud nebyl nikdo proti návrhu (pouze došlo ke zdržení se v hlasování), je prognóza schválení více než pravděpodobná.

Předem děkuji za odpověď a jsem s pozdravem

V Lovosicích, dne 17.12.2021

Mgr. Martin Křivohlavý, advokát