

ZPRACOV.	DOŠLO	DOPOR.
BRA	17-02-2017	
UKL. ZNAN.	PŘILOHY	PŮBET LISTŮ
SK. ZN./LH.	Č. J.	
	SMO/065679/17	

**Magistrát města Ostravy**  
Odbor legislativní a právní

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/065063/17/LPO/Plu

Sp. zn.:

Vyřizuje: Mgr. Vladimír Plutko

Telefon: +420 599 443 357

E-mail: vplutko@ostrava.cz

Datum: 16.2.2016

Útvar hlavního architekta a stavebního řádu

Ing. arch. Cyril Vltavský

vedoucí útvaru

-zde -

*BRAZDA*

**Stanovisko ve věci navrhované změny územního plánu**

Vážený pane vedoucí,

vzhledem k podnětu městského obvodu Poruba ze dne 18. 11. 2016 a s tímto související navrhované změně územního plánu města Ostravy u pozemků nacházejících se v lokalitě „Myslivna“ – tj. změně jejich předmětu využití z občanské vybavenosti na využití jako orná půda, louka, les a veřejná zeleň, je nutno upozornit na možná právní rizika, vzniklá v souvislosti s případným schválením změny územního plánu, orgány města. Veškeré ceny, částky a velikosti ploch, uvedené v tomto stanovisku, vycházejí z informací poskytnutých odborem strategického rozvoje.

**Je nesporným, že v důsledku změny územního plánu na předmětných pozemcích dojde ke snížení hodnoty pozemků.** Při hrubém předpokladu, dle aktuální cenové mapy a hodnot pozemků v blízkém okolí, dojde ke snížení současné ceny předmětného pozemku z cca 1000,-Kč/m<sup>2</sup> na cenu cca 40,- Kč/m<sup>2</sup> (možná skutečná tržní hodnota může být nižší, ale také vyšší). Nespornou skutečností je také, že změna územního plánu se dotkne pozemků v soukromém vlastnictví.

**V případě schválení navrhované změny územního plánu bude vlastníkům pozemků nebo staveb v soukromém vlastnictví, jejichž práva k pozemku nebo stavbě byla územním opatřením o stavební uzávěře omezena a byla jim touto změnou současně způsobena majetková újma, náležeť za zákonem splněných podmínek náhrada, v souladu s ust. § 102 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále také jen „stavební zákon“).** **Výši předpokládané náhrady nelze v tento okamžik bez dalšího určit, ale lze předpokládat, že náhrada by spočívala zejména v rozdílu mezi cenou současnou za m<sup>2</sup> a cenou za m<sup>2</sup> po změně územního plánu na předmětných pozemcích.** Vzhledem k množství pozemků v soukromém vlastnictví nacházejících se v zájmovém území (69.716m<sup>2</sup>) lze hovořit o riziku vyplacení náhrad ve výši **desítek milionů korun, současný předpoklad činí cca 67 mil. Kč.** Zároveň lze očekávat mnohé soudní spory s jednotlivými dotčenými vlastníky o výši jejich náhrady a oprávněnosti jejich náhrady.

Přijetí navrhované změny územního plánu bude mít do budoucna vliv také na cenu pozemků ve vlastnictví statutárního města Ostravy. Statutární město Ostrava v tento okamžik vynaložilo 97.19 mil. Kč na výkup pozemků v zájmové lokalitě. **Případné přijetí změny územního plánu bude mít za následek znehodnocení jeho investice do výkupu pozemků a zmenšení majetku města o řádově desítky milionů korun, současný předpoklad činí cca 85 mil. Kč - snížení hodnoty dotčených pozemků, vycházející z aktuální cenové mapy a hodnot pozemků v blízkém okolí.** Je nesporným, že navrhovanou změnou územního plánu by taktéž došlo ke zmaření investic do přípravných a projektových prací ve výši 4,34 mil. Kč.

K výše uvedenému je nutno dodat, že klíčovou povinností obce (města) je povinnost nakládat s majetkem (včetně jeho správy) s péčí řádného hospodáře. Legislativní text toto pravidlo vyjadřuje v ust. § 38 odst. 1 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů (dále také jen „zákon o obcích“), dle kterého musí být majetek obce využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti, přičemž obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Svou povahou se přitom jedná o obecnou zásadu, kterou je nutné respektovat při rozhodování o jakékoli majetkové dispozici, lhostejno, zda rozhodnutí činí zastupitelstvo, rada, primátor či magistrát. Odpovědnost za porušení této povinnosti, vznikne-li obci škoda, je přitom zejména právní, a to jak odpovědnost soukromoprávní, tak v krajních situacích i odpovědnost trestněprávní. To však samozřejmě neznamená, že by obec nemohla disponovat se svým majetkem z ekonomického hlediska „méně výhodně“. Neméně důležitým kritériem je zákonem předvídané plnění úkolů obce a dosahování jejích zájmů, tj. **obec může disponovat majetkem i ekonomicky méně výhodně, je-li taková dispozice obhajitelná důvody hodnými zvláštního zřetele**. Tyto mimoekonomické důvody musejí však být reálně dány.

Zastupitelstvo města Ostravy je proto nutno v souladu s výše uvedeným **upozornit na riziko**, že by daná změna územního plánu města Ostravy a s tím spojené snížení hodnoty předmětných pozemků ve vlastnictví města, vyplacení náhrad soukromým osobám a zmaření investic do přípravných a projektových prací, mohlo být **v krajním případě vyhodnoceno jako jednání naplňující skutkovou podstatu trestného činu** porušení povinnosti při správě cizího majetku dle ust. § 220 odst. 3 zákona č. 40/2009 Sb. trestního zákoníku. **Jistě je potřeba také zmínit možnou soukromoprávní odpovědnost za škodu, jak bylo uvedeno výše.**

Všechna tato výše uvedená rizika existují i v případě odůvodněné změny územního plánu v důsledku reflektování podnětu městského obvodu Poruba ze dne 18.11.2016 a přání obyvatel městského obvodu Poruba, kteří si nepřejí rozšíření území Vědecko-technologického parku Ostrava do lokality „Myslivna“ a žádají zachování stávajícího rázu krajiny. Tato skutečnost a odůvodněnost změny územního plánu jistě částečně vyvažuje majetkové ztráty města ve spojení s navrhovanou změnou územního plánu, ale nelze předvídat, nakolik by se jednalo o odůvodnění dostatečné vzhledem ke zmenšení majetku města, vyplacení náhrad soukromým vlastníkům a znehodnocení investic města nejen do výkupu pozemků.

S pozdravem

Mgr. Renata Kolková  
Vedoucí odboru legislativního a právního

Na vědomí: Odbor strategického rozvoje, Ing. Václav Palička, vedoucí odboru strategického rozvoje – zde -