

PŘÍLOHA č. 7/A

**Magistrát města Ostravy**  
Útvar hlavního architekta a stavebního řádu

Vaše značka: SMO/146041/19/MJ/Mut  
Ze dne: 4. březen 2019

SMO/157528/19



smoves714299b4

Magistrát města Ostravy  
Odbor majetkový

Č. j.: SMO/149500/19/ÚHAaSŘ/Hej

Sp. zn.:

Magistrát města Ostravy

Vyřizuje: Martina Hejdová  
Telefon: +420 599 443 038

Fax:  
E-mail: mhejdova@ostrava.cz

06 -03- 2019

**PODATELNA!!!**

Datum: 2019-03-05

Statutární město Ostrava  
magistrát - odbor majetkový

ZPRACOV.	DOSLO	C. DOPOR.
Mut.	- 7 -03- 2019	
UKL. ZNAK	PŘÍLOHY	POČET LISTŮ
SK. ZN. /LH.	C. J.	
	SMO/157528/19	

**Vyjádření k pozemku z hlediska územního plánu**

**Věc:** výkup nemovitosti

**Nemovitost:** budova - obč. vybavenost č.p. 3338, jež stojí na pozemku parc.č. 461/2

**Katastrální území:** Moravská Ostrava

**Žadatel:** Statutární město Ostrava

**Účel:** sjednocení plochy pro budoucí výstavbu administrativní budovy

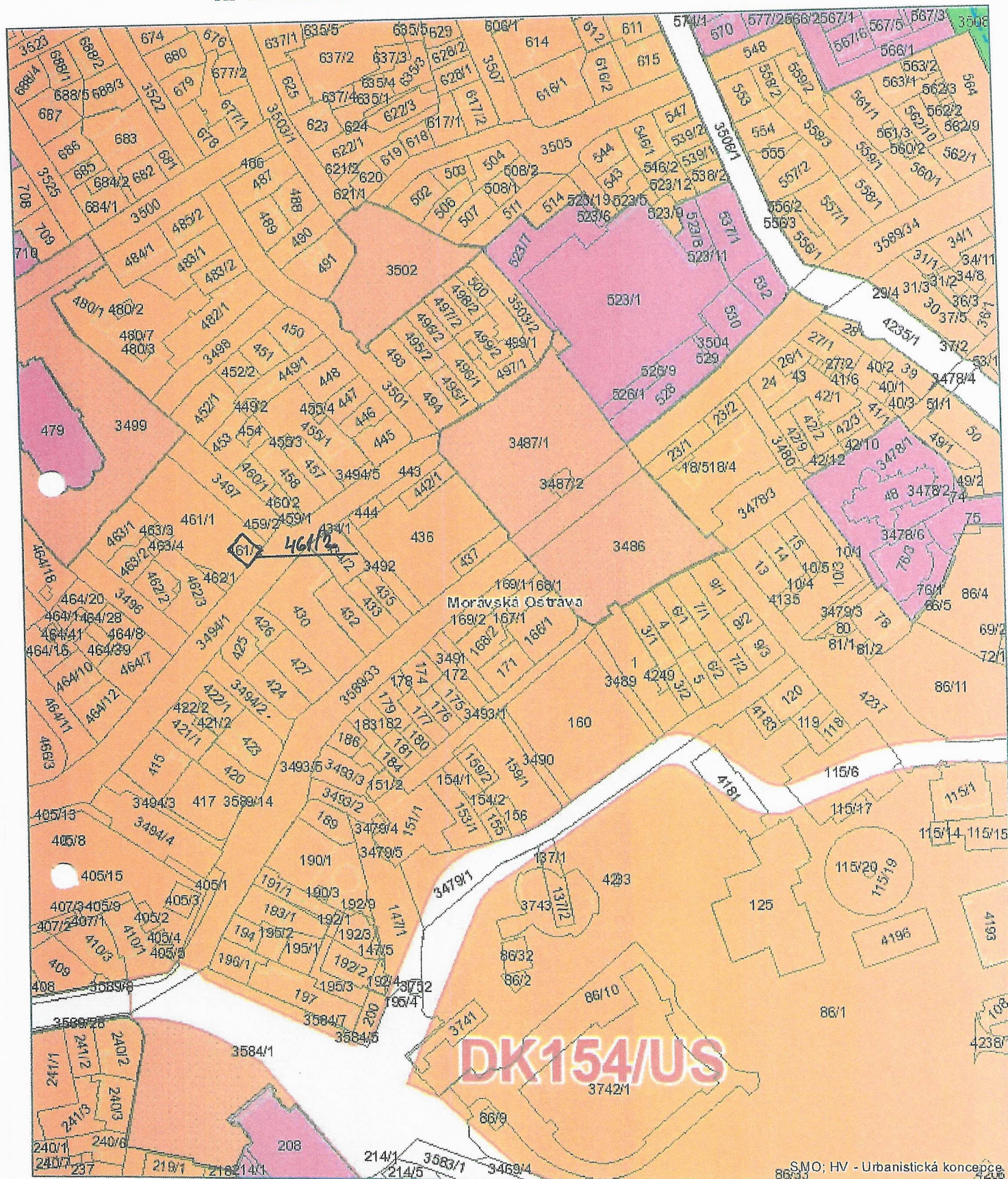
**Vyjádření odboru:**

Dle Územního plánu Ostravy, vydaného dne 21.5.2014, usnesením zastupitelstva města č. 2462/ZM1014/32 ve znění po Změně č. 2a, vydané dne 19.09.2018 usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 2504/ZM1418/37, je pozemek parc.č. 461/2 v k. ú. Moravská Ostrava součástí plochy se způsobem využití „Plochy smíšené – bydlení a občanské vybavení“.

MMO ÚHA a SŘ nemá k výkupu nemovitosti na předmětném pozemku námitek, neboť výkup nemá vliv na koncepci sledované Územním plánem Ostravy.

Ing. arch. Cyril Vltavský, MPA  
vedoucí odboru

**Příloha**  
výřez ÚPO



5. března 2019



0 20 40 80 120 160 m



**Ostravské vodárny  
a kanalizace a.s.**

Magistrát města Ostravy

*PRÍLOHA 7/B*

10-05-2019

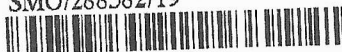
**PODATELNA!!!**

Váš dopis zn.: SMO/146041/19/MJ/Mut  
Ze dne: 23. dubna 2019  
Naše zn.: 8.1/8025/4782/19/Wei  
Vyřizuje: [REDAKCE]  
Tel.: [REDAKCE]  
E-mail: [REDAKCE]

Magistrát města Ostravy  
odbor majetkový  
p. Mutinová  
Prokešovo náměstí 8  
729 30 OSTRAVA

Datum: 7. května 2019

SMO/288582/19



smove57144ee88

Statutární město Ostrava  
Magistrát - odbor majetkový

ZPRACOV.	DOSLO	Ř. DOPOR.
Mut	10-05-2019	
UKL. ZNAK	PŘÍLOHY	POČET LISTŮ
SK. ZN. / LH.	C. J.	
	SMO/288582/19	

Vyjádření k existenci zařízení v provozování společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s.

Stavba : Výkup nemovité věci  
Katastr : Mor. Ostrava  
Ulice : Zámecká  
Parcela : 461/2  
Investor :

Na Vámi vyznačeném pozemku se nenacházejí žádné sítě a zařízení ve správě společnosti Ostravské vodárny a kanalizace a.s. a ani zde naše společnost neplánuje výstavbu vodovodních a kanalizačních sítí.

V zájmovém území se nachází vodovodní a kanalizační přípojka, které jsou dle zákona č. 274/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů ve vlastnictví majitele připojené nemovitosti. (podružný vodoměr je umístěn v budově č.p.1936)

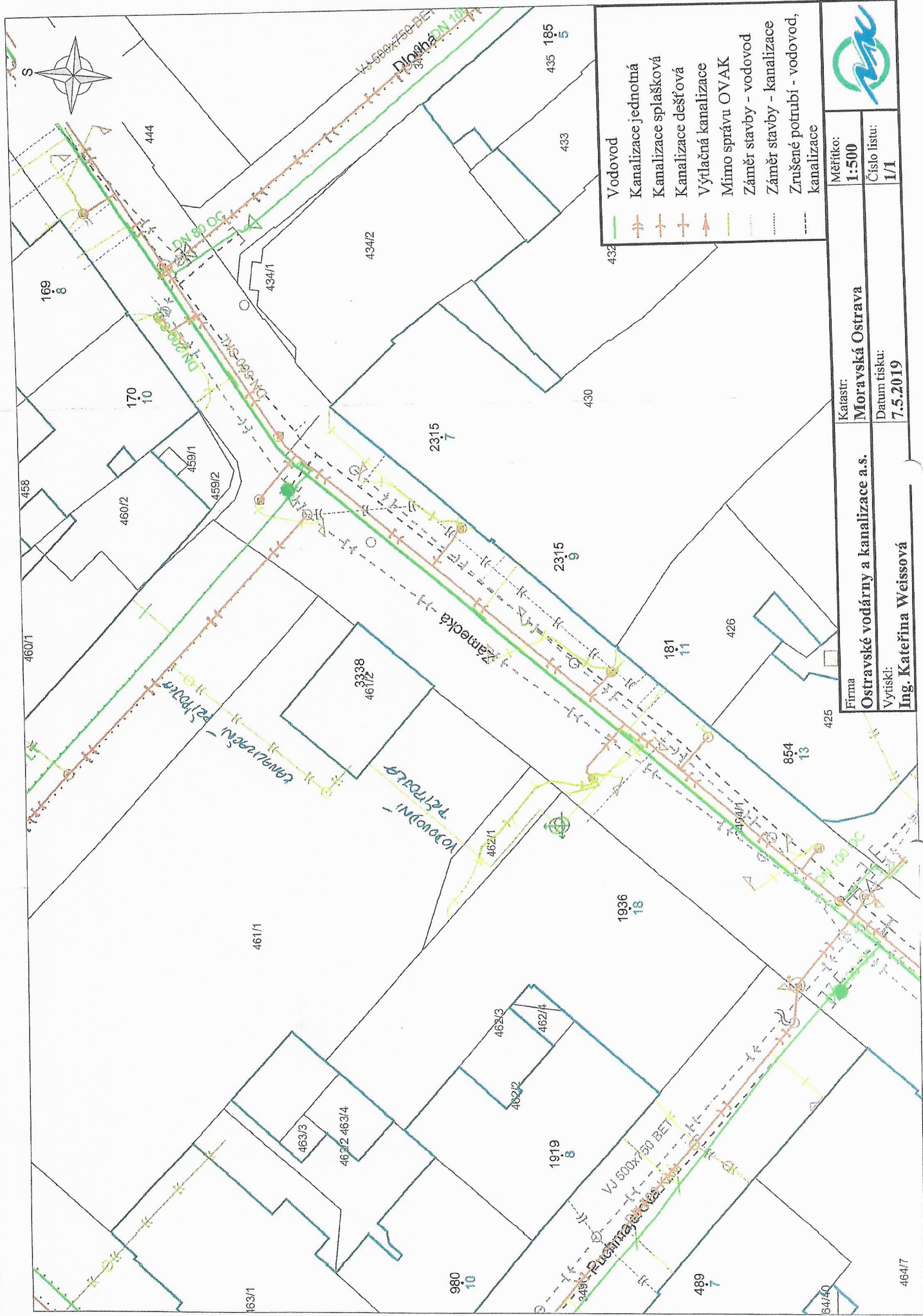
Platnost vyjádření je 2 roky.

Ostravské vodárny a kanalizace a.s.  
Nádražní 28 / 3114  
729 71 Ostrava - Moravská Ostrava

[REDAKCE]  
[REDAKCE]

technický pracovník oddělení dokumentace

Přílohy: situace



Firma <b>Ostravské vodárny a kanalizace a.s.</b>	Katastr: <b>Moravská Ostrava</b>	Měřítko: <b>1:500</b>
	Vyřídil: <b>Ing. Kateřina Weissová</b>	Číslo listu: <b>1/1</b>
Datum tisku: <b>7.5.2019</b>		



**Magistrát města Ostravy**  
odbor legislativní a právní



PŘÍLOHA č. 7/C

Statutární město Ostrava  
magistrát - odbor majetkový

ZPRACOV.	DOSLO	Č. DOPOR.
	10 -06- 2019	
UHL. ZNAK	PŘÍLOHY	POČET LISTŮ
OK. ZN. / LH.	Č. J.	SMO/346921/19

Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/313808/19/LPO/Hra

Sp. zn.:

Magistrát města Ostravy  
odbor majetkový  
-zde-

Vyřizuje: Mgr. Anna Hrabovská

Telefon: +420 599 443 332

Fax:

E-mail: ahrabovska@ostrava.cz

Datum: 10. 6. 2019

**Stanovisko k žádosti ve věci výkupu budovy – obč. vybavenost č. p. 3338 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava**

Vážení,

níže uvedené stanovisko reaguje na Vámi vznesené žádosti o posouzení nájemní smlouvy evid. č. 11391/2013/UM a kolaudačního rozhodnutí na budovu č. p. 3338 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava. Dále se zabývá následky výpovědi nájemní smlouvy a možností vyvlastnění budovy č. p. 3338 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava.

**Posouzení nájemní smlouvy a kolaudačního rozhodnutí**

Nájemní smlouva evid. č. 11391/2013/UM byla uzavřena mezi statutárním městem Ostrava, městským obvodem Moravská Ostrava a Přívoz, na straně pronajímatele, a panem [REDAKCE] na straně nájemce, v prosinci roku 2013. Předmětem této nájemní smlouvy je pozemek par. č. 461/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 138 m<sup>2</sup> v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava, jež je zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví č. 3000 u Katastrálního úřadu pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Ostrava. Pozemek je ve vlastnictví statutárního města Ostravy, správa je na základě obecně závazné vyhlášky č. 14/2013, Statut města Ostravy (dále jen „Statut“, svěřena městskému obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Nájemní smlouva byla uzavřena dle § 663 a násl. zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Podstatnými náležitostmi smlouvy zakládající komentovaný závazkový vztah je specifikace předmětu nájmu; stanovení, že se věc přenechává do užívání a jelikož je nájem pojmově úplatný, tak taky úplatnost. Co do předmětu nájmu je smlouva souladná se zákonem - předmětem může být věc nemovitá, přičemž pozemek je věcí nemovitou, a jeho pronájem není zákonem nijak vyloučen. Lze zhodnotit, že pozemek je ve smlouvě rovněž řádně specifikován tak, aby nemohl být zaměněn s jiným. Smlouva stanovuje, že se předmětný pozemek přenechává nájemci k užívání, a to na dobu neurčitou se zákonnou tříměsíční výpovědní lhůtou. Dalšími smluvně zakotvenými skutečnostmi vedoucími k zániku práv a povinností z této nájemní smlouvy jsou zánik vlastnického práva ke stavbě nacházející se na pozemku, stejně jako zánik samotné stavby. Jak již bylo zmíněno, pronajímateli za přenechání věci k užívání svědčí úplata, nájemné bylo ve smlouvě sjednáno a to konkrétní částkou ve výši 80 000 Kč/rok (Pozn. v roce 2018

bylo inflační doložkou zvýšeno nájemné o 2 000 Kč/rok, v současné době tedy částka činí 82 000 Kč/rok). Lze konstatovat, že smlouva má řádně zakotveny všechny podstatné náležitosti. Rovněž obvyklé náležitosti této nájemní smlouvy (jako jsou např. splatnost nájemného, bližší určení způsobu užívání atp.) jsou sjednány v pořádku.

Zákon č. 128/2000 Sb., obecní zřízení, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o obcích“) stanovuje jako podmínku platnosti právního jednání obce následující požadavky. Obec je povinna schválit záměr pronajmout nemovitý obecní majetek, přičemž tento záměr následně musí být zveřejněn na úřední desce obce po dobu nejméně 15ti dní před rozhodnutím o dané záležitosti kompetentním orgánem obce. Kompetentním orgánem k rozhodnutí v této záležitosti je dle čl. 7 Statutu, Rada městského obvodu, jemuž je pozemek svěřen, tj. Rada obvodu Moravská Ostrava a Přívoz. Dle § 41 zákona o obcích podmiňuje-li zákon platnost právního jednání obce předchozím zveřejněním a schválením příslušným orgánem, musí být listina o tomto právním jednání opatřena doložkou prokazující naplnění těchto podmínek. Komentovaná smlouva zákonu o obcích v uvedeném vyhovuje, v čl. IX jsou všechny potřebné doložky platnosti právního úkonu uvedeny.

Na základě výše uvedeného rozboru nájemní smlouvy lze konstatovat, že tato smlouva zakládající závazkový vztah mezi statutárním městem Ostrava a panem [REDAKCE] splňuje všechny zákonné požadavky a je platná.

Kolaudační rozhodnutí pro stavbu č. p. 3338 bylo odborem výstavby VZHL Obvodního národního výboru v Ostravě 1, jakožto příslušným stavebním úřadem, vydáno dne 30. 11. 1977. Kolaudační rozhodnutí je plně v souladu s požadavky § 82 zákona č. 50/1976 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, který upravuje náležitosti tohoto typu rozhodnutí. Z jeho znění vyplývá, že bylo vydáno na dobu neurčitou a neobsahuje žádné podmínky pro užívání stavby.

### **K následkům výpovědi nájemní smlouvy**

Nájemní smlouva je titulem, který zakotvuje oprávnění mít na pozemku města budovu č. p. 3338. V případě výpovědi této nájemní smlouvy tedy oprávnění zaniká a město nemá povinnost budovu na svém pozemku snést.

Za účelem stanovení dalšího postupu ve věci došlo ze strany odboru legislativního a právního k analýze dokumentů upravujících vztah pozemku a budovy v minulosti. Nicméně jelikož se jedná o dalekou historii, nepodařilo se nalézt původní titul, na základě něžž byla budova na pozemku vystavena. Pro posouzení daného případu je přitom tento dokument zásadní, neboť by bylo patrné, zda bylo oprávnění mít na pozemku stavbu od počátku koncipováno jako časově omezené či nikoliv. Judikatura v případě dočasného titulu pro užívání pozemku pod stavbou stanovuje, že je-li tento dočasný titul vypovězen, zaniká občanskoprávní oprávnění mít na pozemku stavbu. Tím dochází k zásahu do vlastnického práva vlastníka pozemku a ten se může následně domáhat odstranění stavby. V opačném případě, tj. je-li titul časově neomezen, nelze se domáhat odstranění stavby, neboť vlastnické právo vlastníka stavby a pozemku požívá stejné ochrany z důvodu, že stavebník očekával umístění stavby na pozemku trvale.

Jak již bylo zmíněno, jelikož původní titul pro umístění budovy nebyl nalezen, nelze jednoznačně zkonstatovat, zda by v případě soudního sporu o odstranění budovy bylo město úspěšné či nikoliv. Odbor legislativní a právní musí dále zhodnotit, že případný soudní spor by se vzhledem ke složitosti případu pravděpodobně táhl po dobu několika let a s nejistým výsledkem. Vzhledem k zájmu města vystavět v dané lokalitě parkovací dům je tak výkup předmětné nemovitosti nejvhodnějším řešením.

## Možnost vyvlastnění stavby č. p. 3338 v k. ú. Moravská Ostrava, obec Ostrava

K možnosti vyvlastnění stavby č. p. 3338 ve vlastnictví pana [REDAKCE] účelem umístění parkovacího domu na pozemek, na němž stojí zmíněná stavba, uvádíme následující.

Při úvahách o vyvlastnění je nezbytné postupovat v souladu s Ústavou České republiky a zákonem č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění) (dále jen „zákon o vyvlastnění“). Z těchto vyplývá, že vyvlastnění je přípustné jen ve veřejném zájmu, na základě zákona (vymezení účelu vyvlastnění) a za náhradu. Dalšími podmínkami jsou pak subsidiarita, spočívající v ultima ratio použití vyvlastnění až v případě, není-li možno práva k pozemku nebo stavbě potřebná pro uskutečnění účelu vyvlastnění získat dohodou nebo jiným způsobem, a rovněž soulad stavebního záměru s cíli a úkoly územního plánování.

Paragrafem, zakládajícím případný titul pro vyvlastnění stavby pana [REDAKCE] umístěné na pozemku města, je §170 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (dále jen „stavební zákon“), z něž vyplývá, že vyvlastnit je možno pouze pro realizaci staveb a jiných opatření v něm uvedených, zejména pro realizaci veřejně prospěšné stavby dopravní a technické infrastruktury.

Za účelem definování zmíněných pojmů musíme nahlédnout do § 2 odst. 1 pís. l), kde je definována veřejně prospěšná stavba jako *stavba pro veřejnou infrastrukturu, určená k rozvoji nebo ochraně území obce, kraje nebo státu, vymezená ve vydané územně plánovací dokumentaci*. Pojmy dopravní a technická infrastruktura jsou pak upraveny v témže paragrafu a odstavci pís. k) bod 1. a 2. Jelikož parkovací dům není podřaditelný ani pod jeden z těchto bodů, nelze jej považovat za veřejně prospěšnou stavbu dopravní a technické infrastruktury.

Navíc veřejně prospěšná stavba musí být vymezena a výslovně označena ve vydané územně plánovací dokumentaci jako veřejně prospěšná stavba. I kdyby tedy parkovací dům naplňoval statut veřejně prospěšné stavby, nešlo by jej za současné situace na daný pozemek umístit, neboť pozemek par. č. 461/2 v katastrálním území Moravská Ostrava, obec Ostrava je veden jako plochy smíšené – bydlení a občanská vybavenost.

Na základě výše uvedeného lze konstatovat, že po právu vyvlastnit stavbu pana [REDAKCE] nelze, neboť parkovací dům není veřejně prospěšnou stavbou, čímž není dán účel vyvlastnění dle § 170 odst. 1 pís. a) stavebního zákona. Navíc vyvlastnění je až poslední způsob, kterým lze práva k pozemku získat.

S pozdravem



Mgr. Renata Kolková, MPA  
vedoucí odboru legislativního a právního