

SMO/098064/24 n. dluh k. 2. 24 = domku

MAJG

52

Magistrát města Ostravy
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava

V Ostravě 15. 2. 2024

Žádost o poskytnutí informací podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím

ŽADATEL:

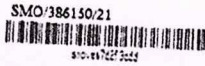
Vážený,

Žádám o poskytnutí následujících informací:

- 1) Na ulici Viničná probíhá nebo již proběhl výkup pozemků pod místní komunikací. Bylo mi doručeno návrhu kupní smlouvy k parc. č. _____ to vše k.ú. Stará Bělá. Zjistil jsem, že při výkupu parc. č. _____ se jednalo o výkupní cenu mnohem vyšší než byla cena stanovená u parcel v mém vlastnictví.
 - Vysvětlíte tento razantní rozdíl v ceně, když část pozemku zasahuje mimo ÚP a mé parcely jsou zcela v ÚP.
 - Proč byl znalecký posudek na parc. č. _____ vyhotovený mnohem dříve než zastupitelstvo vůbec rozhodlo o jeho výkupu?
 - Je možné, že zde proběhlo korupční jednání? (cena/posudek před projednání koupí)
 - Bylo mi sděleno, že ocenění parc. č. _____ pobíhalo srovnávací metodou. Posudek jsem neměl zatím tu možnost prostudovat, proto uveďte č.parc. se kterými byly mé pozemky posuzovány dle znaleckého posudku č. 009648/2024 včetně k.ú.

- 2) Vysvětlíte nesrovnalosti v důvodových zprávách k výkupu parc. č. _____ to vše k.ú. Stará Bělá.
 - Parc. č. _____
"Odbor územního plánování a stavebního řádu nemá k výkupu předmětu převodu námitek. Dle Územního plánu Ostravy, vydaného dne 21.5.2014, usnesením Zastupitelstva města č. 2462/ZM1014/32 ve znění po Změně č. 3, vydané dne 22.06.2022 usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 2143/ZM1822/35, je předmětná část pozemku parc. č. _____ v k. ú. Stará Bělá součástí plochy se způsobem využití „Bydlení v rodinných domech“."

Magistrát města Ostravy
 Odbor územního plánování a stavebního řádu
 Prokešovo náměstí 8
 729 30 Ostrava



Magistrát města Ostravy

19-07-2021

PODATELNA!!!

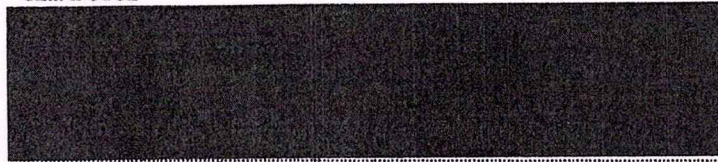
v Ostravě dne 3.5.2021

Statutární město Ostrava		Magistrát - odbor územního plánování a stavebního řádu	
Prů	20-07-2021	Prů	Prů
Prů	Prů	Prů	Prů
Prů	Prů	Prů	Prů

vše: NÁVRH NA POŘÍZENÍ ZMĚNY ÚZEMNÍHO PLÁNU

podle ustanovení § 46 odst. 1 zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), včetně jeho změn.

I. IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE NAVRHOVATELE, VČETNĚ UVEDENÍ JEHO VLASTNICKÝCH NEBO OBDOBŇNÝCH PRÁV K POZEMKU NEBO STAVBĚ NA ÚZEMÍ OBCE



II. ÚDAJE O NAVRHOVANÉ ZMĚNĚ VYUŽITÍ PLOCH NA ÚZEMÍ OBCE

Návrh na změnu využití ploch pro stavební účely
 (stavba RP)

III. ÚDAJE O SOUČASNÉM VYUŽITÍ PLOCH DOTČENÝCH NÁVRHEM NAVRHOVATELE

Současné využití těchto pozemků vedeny jako orná
 půda a travní trávní porost

IV. IDENTIFIKACE POZEMKŮ

obec	katastrální území	parcelní č.	výměra
Ostrava	Stará Bělá		
Ostrava	Stará Bělá		

Jedná-li se o více pozemků, připojují se údaje obsažené v bodě IV. v samostatné příloze: ano ne

OSTRAVA!!!

Posouzení návrhu pořizovatelem (tmavě hnědá II. bonita)

Posouzení dle § 46 odst. 2 stavebního zákona:	Návrh je úplný a je v souladu s právními předpisy.
Urbanismus:	<ul style="list-style-type: none"> - pozemky se nachází přibližně ze 3/4 uvnitř zastavěného území - pozemky navazují na jihu na souvislou zástavbu RD - rozšiřování zástavby do volné krajiny - pozemky nejsou hospodářsky obhospodařované
Dopravní infrastruktura:	<ul style="list-style-type: none"> - pozemky jsou přístupné pouze ze stávající neveřejné komunikace nevyhovujících parametrů, která se napojuje na ulici Mitrovickou
Technická infrastruktura:	- možné napojení na stávající infrastrukturu.
Limity, hodnoty a problémy v území:	<ul style="list-style-type: none"> - část pozemků se nachází ve vzdálenosti do 50 m od okraje pozemků určených k plnění funkce lesa (tzv. ochranné pásmo lesa) - severní část pozemků je v II tř. ochrany zemědělské půdy - pozemky se nachází v ochranném pásmu vodního zdroje II.a vnitřní (rozhodnutí č.155/88 o vymezení ochranného pásma)
Ostatní:	---
<p>Stanovisko pořizovatele dle § 46 odst. 3 stavebního zákona: Odbor územního plánování a stavebního řádu jako pořizovatel územně plánovací dokumentace doporučuje Zastupitelstvu města Ostravy rozhodnout nepožít změnu ÚPO na pozemku parc. č. ... v k.ú. Stará Bělá.</p> <p>Pozemky sice navazují na souvislou zástavbu RD, nejsou zemědělsky využívány. Část pozemků se nachází na orné půdě s třídou ochrany II., kde je nepřipustné dle zákona o ochraně ZPF rozšiřovat zastavitelné plochy, pokud není prokázán veřejný zájem, který by převyšoval zájem o ochraně ZPF. Lokalita nemá zajištěn odpovídající přístup a další limity v území omezují změnu využití. Z hlediska udržitelného rozvoje v území je nutno rovněž zohlednit skutečnost, že se jedná o další rozvoj do volné krajiny - v okolí se nachází zastavitelné plochy pro bydlení B199, B200, B201, B202, které dosud nejsou využity.</p>	

Dle zjištění došlo k řádnému podání, nebylo ale vyhověno změně ÚP

- Proč nejsou mé osobní údaje dostatečně anonymizovány?

Důvodová zpráva

Návrh koupit část pozemku parc.č. o výměře 304 m²
a část pozemku parc.č. o výměře 155 m² v k.ú. Stará
Bělá, obec Ostrava a uzavřít Smlouvu o budoucí smlouvě
kupní, za účelem úpravy vlastnických vztahů (sjednocení
vlastnictví stavby a pozemků).

Kupní cena v současné době není známa.

Věc

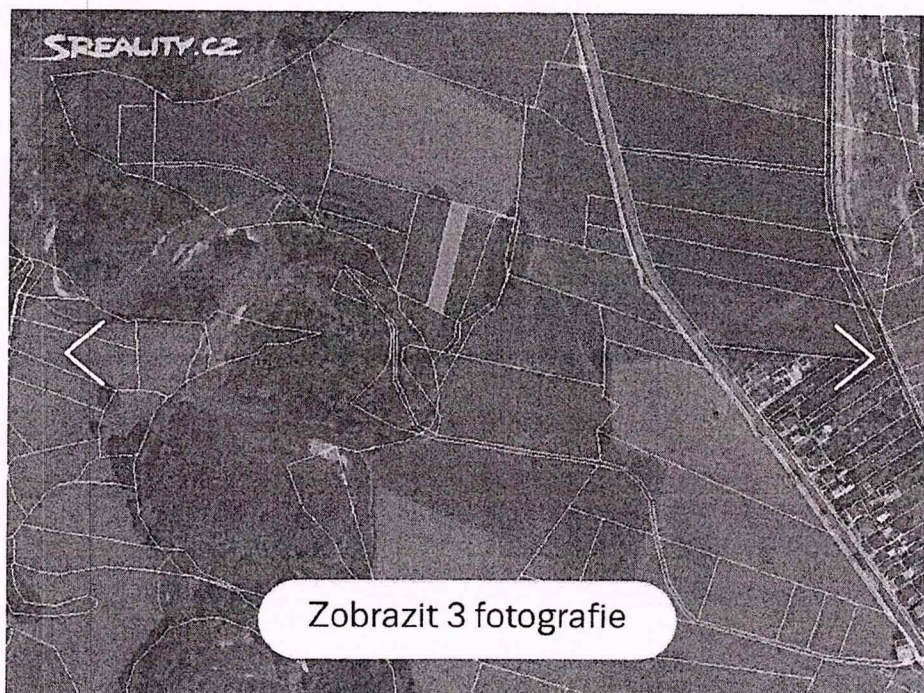
- návrh koupit části pozemků a uzavřít smlouvu o budoucí smlouvě kupní
- návrh svěřit části pozemků městskému obvodu.

Předmět

Pozemky v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, ve vlastnictví

- Dále se uvádí v důvodové zprávě k parc. č. následující:
Odbor územního plánování a stavebního řádu k nabytí části pozemku nemá námitek, neboť nemá vliv na koncepci sledované Územním plánem Ostravy.
Pozemky jsou dle Územního plánu Ostravy součástí plochy se způsobem využití „Bydlení v bytových domech“.
Zde neseďí uvedený způsob využití, proč tomu tak je?
- Také je uvedeno v důvodové zprávě následující:
Znalecký posudek na odkoupení předmětných částí pozemek bude vyhotoven až po odnětí části pozemku parc.č. z plnění funkcí lesa a provedení změny druhu a způsobu využití v katastru nemovitostí, proto v současné době není kupní cena za odkoupení pozemků známa.
Dle cenové mapy není cena předmětných pozemků stanovena.
Nahlédnutím do cenové mapy vidíme cenu, proč je zde uveden opak?

- 3) Ujasněte dle důvodové zprávy: Žadatel nabídl statutárnímu městu Ostrava k odkoupení jeho části pozemků parc.č. . – trvalý travní porost a parc.č. – lesní pozemek v k.ú. Stará Bělá, na kterých se nachází místní komunikace ul. Viničná ve vlastnictví města, svěřená městskému obvodu Stará Bělá.
- Nabídl jsem k odkupu části pozemků a v dobré víře, provedl změnu užívání pozemku a způsob využití. S tím, že bude oceněno v takové podobě, v jaké byly před rozparcelováním. Váš znalec mi sdělil, že tady tím krokem, který jsem v dobré víře provedl, byl to důvod nízké ceny v znaleckého posudku. Já zde vidím jasný úmysl mne s Vaší strany uvést v omyl. Protože při jednání jsem vždy uváděl, že ve smlouvě nechci odstavec o tom, že zaniká bezdůvodné obohacení, a hlavně že požadují cenu, která je obdobná cenové mapě. Zde uvádím, že dělením pozemků jsem si znehodnotil celistvost pozemků protože vznikla parc. o výměře 480 metrů čtverečních, která je nyní k ničemu využitelná a proto by měl být brán na toto zřetel. Byl to teda záměr, ať provedu zápis do KN nového GP a tím pádem se cena sníží úmyslně?
 - Uvádí se zde také, že je zde místní komunikace ve vlastnictví města. Prosím o doložení následujícího:
 - Jak město nabylo místní komunikaci, která byla na původní parc TTP a není pod názvem který zde navezl UMOb ani podkladní vrstva. (Navážka nebezpečného odpadů a suti přímo na zemině) vrstva cihel, recyklovaného dehtového asfaltu s kusy odpadů včetně kusů asbestů. Toto jsem včera objevil po obnažení této vrstvy 6-8 Cm na zeminu. Otázka zní, proč mi byl na pozemek navezen v minulosti tento nebezpečný odpad, když je zde ochranné pásmo vodního zdroje, užití takových nebezpečných odpadů je v tomto ochranném pásmu nepřipustné.
 - K části parc. zde bylo nepřipustné takové stavby, když zde byla i ochrana dle zákona o lesích. Ve spisů máte i uvedeno, že se jedná o neoprávněnou stavbu. Konkrétně vydaný materiál od OOŽP.
 - Doložte dokumenty, které jasně definují vlastnictví místní komunikace městem.
 - Doložte veškeré souhlasy, které by byly potřebné pro výstavbu místní komunikace.
 - Doložte Stavební povolení, projektovou dokumentaci ke stavbě, Územní rozhodnutí a kolaudaci stavby. (Včetně skladby podkladní vrstvy, použitý materiál v jakých vrstvách, včetně jeho hmotností, postačí v celých tunách)
 - Doložte protokol o tom, jaká asfaltová drť byla užitá k návozu na TTP a jaký je obsah dehtu, splňuje-li limity na užití v ochranném pásmu vodních zdrojů. Proč tento návoz obsahuje sutí a asbest.
 - Jak případně řešit, když zjistím, že mi tento návoz nebezpečného odpadu kontaminoval pozemek.
- 4) Ke způsobu ocenění, bylo mi sděleno, že bylo užitó srovnání s podobnými pozemky. Uvedte jak je možné, že pozemek konkrétně parc. byl vykopen za takovou cenu, když při porovnání v okolí jsou prodeje v desítkách korun za metr (zemědělská půda). Nechal jsem to v prosinci na hrubo ocenit a vyšlo to na necelých 24 tis. Korun. Viz. Příklad momentálního prodeje.



Prodej pole 1 929 m²

Ostrava - Stará Bělá, okres

Ostrava-město

86 805 Kč (45 Kč za m²)



Prodej louky 8 822 m²

Ostrava - Proskovice

388 168 Kč (44 Kč/m²)

- 5) Pro srovnání Vaší nabídky, uvedu pár příkladu prodeje ve Staré Bělé pozemků, které jsou v ÚP a k využití v bydlení v rodinných domech. Závěrem uvádím k Vaší ceně že není akceptovatelná. Jelikož jsem se neseťkal, aby se v Obci někdy prodávalo za takovou cenu ani v minulých letech. Nežádám výkupní cenu tržní. Jen byste se měli držet hladiny kolem cenové mapy.

Uvádím, že o ceně by se mělo jednat.

Jak mi bylo u Vás sděleno, že musíte vykupovat dle vyhlášky, mohu doložit smlouvami za posledních 5 let, kdy proběhly výkupy ze strany MMO nebo UMOB že kupní ceny byly třeba oproti posudku 3,5-10 násobné. V případě potřeby dokazování, že jde o fakt, mohu třeba každou smlouvu zvlášť zaslat formou 106 Sb. A můžeme to spolu zhodnotit.



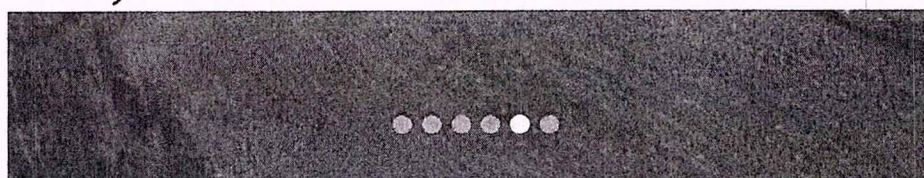
Prodej stavebního pozemku

1 448 m²

Ostrava, okres Ostrava-
město

7 240 000 Kč (5 000 Kč za
m²)

HOMOLA
holding
s.r.o.



Prodej stavebního pozemku

932 m²

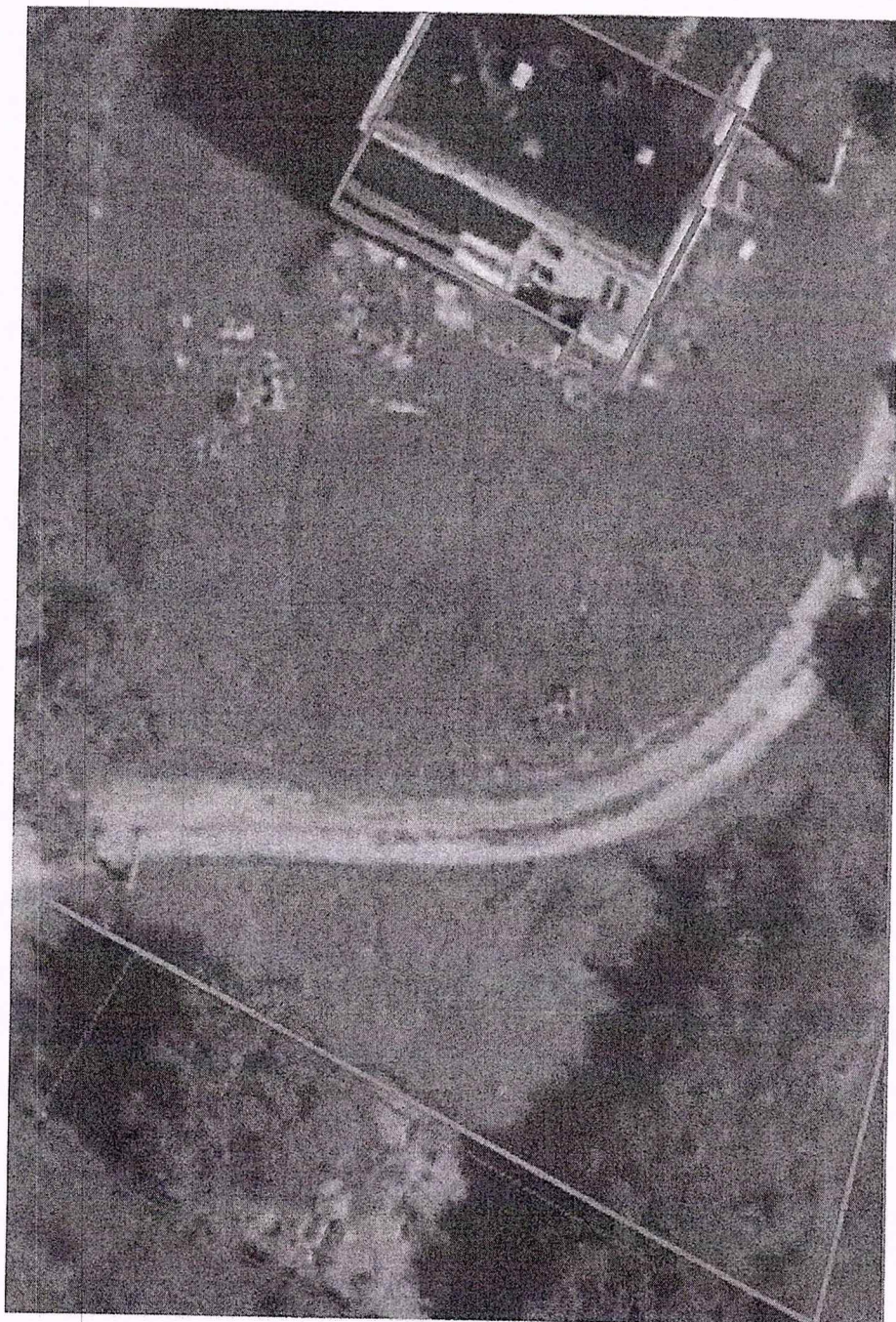
Foltova, Ostrava - Stará Bělá

3 990 000 Kč (4 281,12 Kč
za m²)


glanc reality

- 6) Situace na pozemku TTP před návozem odpadu. Zde vidíme, že jsou jen vyjeté pásy a nánosy štěrku prorostlé travinami. Tedy zde jasně vidíme, že tento návoz nebezpečného odpadu nemůže být tělesem komunikace. Sdílíte snad jiného názoru?

6)



Předem děkuji za Vaší odpověď. A touto cestou bych chtěl také poděkovat
za konzultaci v naší věci.

Jsem s pozdravem



Vaše značka:

Ze dne:

Č. j.: SMO/113236/24/MJ/

Vážený pan

Sp. zn.:

Vyřizuje:

Telefon:

E-mail:

Datum: 23.2.2024

Výzva k upřesnění žádosti o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb.

Vážený pane

povinný subjekt (statutární město Ostrava) obdržel Vaši žádost ze dne 15. 2. 2024 o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb, o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“).

Žádost byla doručena majetkovému odboru k řešení dne 16. 2. 2024.
Statutární město Ostrava eviduje Vaši žádost pod č.j. SMO/098064/24/MJ/

Magistrát města Ostravy vystupuje jako povinný subjekt při poskytování informací podle InfZ. Poskytuje informace rovněž zveřejněním na úřední desce magistrátu a také způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Ve své žádosti požadujete poskytnutí informace, a to:

1) Na ulici Viničná probíhá nebo již proběhl výkup pozemků pod místní komunikací.

Bylo mi doručeno návrhu kupní smlouvy k parc. č. _____ to vše k.ú. Stará Bělá. Zjistil jsem, že při výkupu parc. č. _____ se jednalo o výkupní cenu mnohem vyšší než byla cena stanovená u parcel v mém vlastnictví.

• Vysvětlíte tento razantní rozdíl v ceně, když část pozemku zasahuje mimo ÚP a mé parcely jsou zcela v ÚP.

• Proč byl znalecký posudek na parc. č. _____ vyhotovený mnohem dříve než zastupitelstvo vůbec rozhodlo o jeho výkupu?

• Je možné, že zde proběhlo korupční jednání? (cena/posudek před projednání koupí)

• Bylo mi sděleno, že ocenění parc. č. _____ pobíhalo srovnávací metodou. Posudek jsem neměl zatím tu možnost prostudovat, proto uveďte č.parc. se kterými byly mé pozemky posuzovány dle znaleckého posudku č. 009648/2024 včetně k.ú.

2) Vysvětlíte nesrovnalosti v důvodových zprávách k výkupu parc. č. _____ to vše k.ú. Stará Bělá.

• Parc. č.

“Odbor územního plánování a stavebního řádu nemá k výkupu předmětu převodu námitek.

Dle Územního plánu Ostravy, vydaného dne 21.5.2014, usnesením Zastupitelstva města č. 2462/ZM1014/32 ve znění po Změně č. 3, vydané dne 22.06.2022 usnesením Zastupitelstva



města Ostravy č. 2143/ZM1822/35, je předmětná část pozemku parc. č. _____ v k. ú. Stará Bělá součástí plochy se způsobem využití „Bydlení v rodinných domech“.

Dle zjištění došlo k řádnému podání, nebylo ale vyhověno změně ÚP

• Proč nejsou mé osobní údaje dostatečně anonymizovány?

• Dále se uvádí v důvodové zprávě k parc. Č. _____ (následující:
Odbor územního plánování a stavebního řádu k nabytí části pozemku nemá námitek, neboť nemá vliv na koncepci sledované Územním plánem Ostravy.
Pozemky jsou dle Územního plánu Ostravy součástí plochy se způsobem využití „Bydlení v bytových domech“.
Zde nesedí uvedený způsob využití, proč tomu tak je?

• Také je uvedeno v důvodové zprávě následující:
Znalecký posudek na odkoupení předmětných částí pozemku bude vyhotoven až po odnětí části pozemku parc.č. _____ z plnění funkcí lesa a provedení změny druhu a způsobu využití v katastru nemovitostí, proto v současné době není kupní cena za odkoupení pozemků známa.
Dle cenové mapy není cena předmětných pozemků stanovena.
Nahlédnutím do cenové mapy vidíme cenu, proč je zde uveden opak?

3) Ujasněte dle důvodové zprávy: Žadatel nabídl statutárnímu městu Ostrava k odkoupení jeho části pozemků parc.č. _____ – trvalý travní porost a parc.č. _____ – lesní pozemek v k.ú. Stará Bělá, na kterých se nachází místní komunikace ul. Viničná ve vlastnictví města, svěřená městskému obvodu Stará Bělá.

• Nabídl jsem k odkupu části pozemků _____ a v dobré víře, provedl změnu užívání pozemku a způsob využití. S tím, že bude oceněno v takové podobě, v jaké byly před rozparcelováním. Váš znalec mi sdělil, že tady tím krokem, který jsem v dobré víře provedl, byl to důvod nízké ceny v znaleckého posudku.
Já zde vidím jasný úmysl mne s Vaší strany uvést v omyl.
Protože při jednání jsem vždy uváděl, že ve smlouvě nechci odstavec o tom, že zaniká bezdůvodné obohacení, a hlavně že požadují cenu, která je obdobná cenové mapě.
Zde uvádím, že dělením pozemků jsem si znehodnotil celistvost pozemků protože vznikla parc. _____ o výměře 480 metrů čtverečních, která je nyní k ničemu využitelná a proto by měl být brán na toto zřetel.
Byl to teda záměr, ať provedu zápis do KN nového GP a tím pádem se cena sníží úmyslně?

• Uvádí se zde také, že je zde místní komunikace ve vlastnictví města.

Prosím o doložení následujícího:

- Jak město nabylo místní komunikaci, která byla na původní parc. _____ TTP a není pod návozem který zde navezl UMOB ani podkladní vrstva. (Navážka nebezpečného odpadů a suti přímo na zemině) vrstva cihel, recyklovaného dehtového asfaltu s kusy odpadů včetně kusů asbestů. Toto jsem včera objevil po obnažení této vrstvy 6-8 Cm na zeminu. Otázka zní, proč mi byl na pozemek navezen v minulosti tento nebezpečný odpad, když je zde ochranné pásmo vodního zdroje, užití takových nebezpečných odpadů je v tomto ochranném pásmu nepřipustné.
- K části parc. _____ zde bylo nepřipustné takové stavby, když zde byla i ochrana dle zákona o lesích. Ve spisů máte i uvedeno, že se jedná o neoprávněnou stavbu. Konkrétně vydaný materiál od OOŽP.
- Doložte dokumenty, které jasně definují vlastnictví místní komunikace městem.
- Doložte veškeré souhlasy, které by byly potřebné pro výstavbu místní komunikace.



- Doložte Stavební povolení, projektovou dokumentaci ke stavbě, Územní rozhodnutí a kolaudaci stavby. (Včetně skladby podkladní vrstvy, použitý materiál v jakých vrstvách, včetně jeho hmotností, postačí v celých tunách)
- Doložte protokol o tom, jaká asfaltová drť byla užitá k návozu na TTP a jaký je obsah dehtu, splňuje-li limity na užití v ochranném pásmu vodních zdrojů. Proč tento návoz obsahuje suť a asbest.
- Jak případně řešit, když zjistím, že mi tento návoz nebezpečného odpadu kontaminoval pozemek.

4) Ke způsobu ocenění, bylo mi sděleno, že bylo užito srovnání s podobnými pozemky. Uveďte jak je možné, že pozemek konkrétně parc. byl vykoupen za takovou cenu, když při porovnání v okolí jsou prodeje v desítkách korun za metr (zemědělská půda). Nechal jsem to v prosinci na hrubo ocenit a vyšlo to na necelých 24 tis. Korun.
Viz. Příklad momentálního prodeje.

5) Pro srovnání Vaší nabídky, uvedu pár příkladu prodeje ve Staré Bělé pozemků, které jsou v ÚP a k využití v bydlení v rodinných domech. Závěrem uvádím k Vaší ceně že není akceptovatelná. Jelikož jsem se nesetkal, aby se v Obci někdy prodávalo za takovou cenu ani v minulých letech. Nežádám výkupní cenu tržní. Jen byste se měli držet hladiny kolem cenové mapy.

Uvádím, že o ceně by se mělo jednat.

Jak mi bylo u Vás sděleno, že musíte vykupovat dle vyhlášky, mohu doložit smlouvami za posledních 5 let, kdy proběhly výkupy ze strany MMO nebo UMOb že kupní ceny byly třeba oproti posudku 3,5-10 násobné. V případě potřeby dokazování, že jde o fakt, mohu třeba každou smlouvu zvlášť zaslat formou 106 Sb. A můžeme to spolu zhodnotit.

6) Situace na pozemku TTP před návozem odpadu. Zde vidíme, že jsou jen vyjeté pásy a nánosy šterku prorostlé travinami. Tedy zde jasně vidíme, že tento návoz nebezpečného odpadu nemůže být tělesem komunikace. Sdílíte snad jiného názoru?

K předmětné žádosti poskytujeme následující informace:

Povinný subjekt žádost posoudil a shledal následující:

Ad 1) Z vašeho dotazu není zřejmé, z čeho usuzujete, že proběhlo korupční jednání? Vysvětlete, co znamená pojem uvedený v závorce cit. („cena/posudek před projednání koupí“)

Ad 2) Vysvětlete nám podrobně. iaké konkrétní nesrovnalosti v jednotlivých důvodových zprávách u výkupu pozemků parc. č. , v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava máte na mysli? Není dostatečně určité specifikováno, na co se dotazujete.

Ad 6) Dotaz není jednoznačně formulován. Na co konkrétně se dotazujete?

Na základě výše uvedeného povinný subjekt podle §14 odst. 5 písm. b) InfZ vyzývá žadatele, aby do 30 dnů ode dne doručení této výzvy svou žádost upřesnil v rozsahu dle předchozího odstavce.

S pozdravem

- Podepsáno elektronicky –

Magistrát města Ostravy
Prokešovo náměstí 1803/8
729 30 Ostrava

V Ostravě 23. 2. 2024

**Upřesnění k žádosti o poskytnutí informací podle zákona č.
106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím**

Č. j.: SMO/113236/24/Mj/

Vážený pane doktore,

Doplňuji žádost o následující informace:

k Ad 1) Bylo užito otázky, konkrétně („**Je možné, že zde proběhlo korupční jednání?**“)

Váš dotaz není zcela na místě. Netvrdil jsem, že proběhlo korupční jednání, nýbrž jsem se dotazoval zda k takovému jednání nedošlo.

K vysvětlení cena/posudek.

- Kupní cena parc. č. 1 byla v r. 2023 cca o 400,-Kč vyšší než v r. 2024 za parc. č. .
K dotazu uvádím jak je to možné? Není reálné, aby tyto znalecké posudky takto oproti sobě oponovaly, pokud se provádí posouzení na stejném místě.
- K posudku před projednání koupě Zastupitelstvo města dne 21. 6. 2023 projednalo koupí částí pozemku parc. č. . Část, nově označena jako parc. č. . Předmětná koupě byla také projednána radou města dne 13. 6. 2023. Znalecký posudek č. 024492/2023 je ze dne 18. 5. 2023. Proto byl položen tento dotaz. Logicky, nevím zda-li koupě bude schválena, nezadávám posudek k vyhotovení znalci. Proto také tento dotaz. Vysvětlete prosím, proč se tak stalo. Tento fakt budí pozornost, že se jedná o nějakou nekalost.

k Ad 2) Důvodové zprávy

- U parc. č. nově část zasahuje mimo ÚP.
- U parc. č. a je uvedeno že pozemky jsou dle ÚP využití bydlení v bytových

domech. Dle ÚP je uvedeno bydlení v rodinných domech. Dále je uvedeno, že cena není v cenové mapě, ve skutečnosti uvedena je.

- U parc. č. . Běžná cena orné půdy není určité 555,- Kč. Byl tu jeden extrém ve Staré Bělé a to bylo 150,- Kč.

k Ad 6) nebezpečný odpad v ochranném pásmu vodního zdroje

- Na parc. č. trvalý travní porost byl navezen bez mého vědomí nebezpečný odpad. Tento nebezpečný odpad mi znehodnotil pozemek. K tomu se přiklonil i znalec ohledně ceny.
- Parc. č. byl v místě návozu trvalý travnatý porost. Důsledkem návozu se nestává přeci místní komunikací, aby bylo možno říci, zda je předmětná pozemní komunikace i po 1. 1. 2014, resp. po 31. 12. 2015 samostatnou věcí, a tudíž může mít odlišného vlastníka od vlastníka pozemku, na kterém leží. Rozhodující jsou při tom dvě kritéria. Prvým kritériem je, aby pozemní komunikace byla vymezitelným kusem světa, resp. lze jednoznačně vymezit, kde končí pozemek a kde začíná stavba. Za vymezitelný kus světa považuje komunikaci tvořenou živíčním povrchem a konstrukčními vrstvami. Naopak o vymezitelném kusu světa nelze hovořit u navrstvení přírodního materiálu na povrchu vozovky – např. lupku, stěrku, antuky. Druhým kritériem je vyřešení otázky, zda pozemní komunikace není součástí pozemku. Je tedy třeba zodpovědět otázku, zda pozemní komunikace dle povahy pozemku k němu nenáleží a nemůže být oddělena, aniž by se tím věc znehodnotila.
- Dle snímku jde jasně vidět, jak vypadal pozemek před návozem. Tímto návozem odpadu, je povrch skoro neschůdný a nesjídný. Dále stav mnohem horší, než kdyby tam návoz nebyl. Do tohoto stavu pozemek uvedl ÚMOB a tímto mi také pozemek znehodnotil. Nevidím nejmenší důvod, aby toto ovlivnilo cenu, když já nemel s tímto počinem nic společného.

Jsem s pozdravem



Vaše značka:

Ze dne:

Vážený pan

Č. j.: SMO/125421/24/MJ/

Sp. zn.:

Vyřizuje:

Telefon:

E-mail:

Datum: 29.2.2024

Vyrozumění o prodloužení lhůty pro vyřízení žádosti o poskytnutí informace podle § 14 odst. 6 písm. a), c) zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Statutární město Ostrava jako povinný subjekt (statutární město Ostrava) obdržel Vaši žádost ze dne 15. 2. 2024 o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen InfZ), evid. pod č.j. SMO/098064/24/MJ/ a upřesnění k žádosti o poskytnutí informací podle InfZ č. j.: SMO/113236/24/MJ/ ze dne 23.2.2024, doručeno datovou schránkou dne 27.2.2024.

Vzhledem k tomu, že k vyřízení Vaší žádosti je nezbytné vyhledání a sběr požadovaných informací v jiných úřadovnách, které jsou oddělené od úřadovny vyřizující žádost, rovněž konzultace s jiným povinným subjektem, který se bude k žádosti vyjadřovat a má závažný zájem na předmětu žádosti, **prodlužuje** povinný subjekt podle § 14 odst. 6 písm. a), c) InfZ lhůtu pro vyřízení žádosti o 10 dní, tj. do 11. března 2024.

Zároveň Vás tímto upozorňujeme, že vzhledem k časové náročnosti spojené s vyhledáváním relevantních informací pro vyřízení Vaší žádosti dle InfZ, je povinný subjekt v souladu s ustanovením §17 InfZ oprávněn žádat úhradu za tuto činnost. Ve Vašem případě se jedná o rozsáhlé vyhledávání informací, nejen prostřednictvím referentů majetkového odboru Magistrátu, ale rovněž pověřeným referentem městského obvodu Stará Bělá. Výše úhrady nákladů Vám bude sdělena ve lhůtě před poskytnutím informace dle InfZ.

S pozdravem

- Podepsáno elektronicky -



Vaše značka:

Pan

Ze dne:

Č. j.: SMO/148637/24/MJ/

Sp. zn.:

Vyřizuje:

Telefon:

E-mail:

Datum: 11.3.2024

Oznámení o výši úhrady za poskytnutí informací podle § 17 odst. 1 zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů

Statutární město Ostrava jako povinný subjekt (statutární město Ostrava) obdržel Vaši žádost ze dne 15. 2.2024 o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen InfZ), evid. pod č.j. SMO/098064/24/MJ a upřesnění k žádosti o poskytnutí informací podle InfZ č. j.: SMO/113236/24/MJ ze dne 23.2.2024, doručeno datovou schránkou dne 27.2.2024.

Podle § 17 odst. 3 InfZ mohou povinné subjekty požadovat v souvislosti s poskytováním informací úhradu za rozsáhlé vyhledávání informací, v tomto případě několika referenty odboru majetkového a zaměstnanci městského obvodu Stará Bělá.

Rada města Ostravy schválila dne 19.12.2023 usnesením číslo 03089/RM2226/51 dle § 5 odst. 1 písm. f) InfZ Sazebník úhrad nákladů za poskytování informací (tento sazebník je dostupný dálkovým přístupem na webových stránkách obce.

Magistrát statutárního města Ostrava požaduje úhradu dle platného sazebníku úhrad nákladů za poskytování informací podle InfZ pro účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024, a to za:

- vyhledávání rozsáhlého objemu informací v několika spisech: 5 hodin x 335 Kč tj. **1.675 Kč**

Úřad městského obvodu požaduje úhradu za 1 hodinu dohledání informací v částce **215 Kč** dle platného sazebníku úhrad nákladů za poskytování informací podle InfZ, pro účetní období od 1. ledna 2024 do 31. prosince 2024.

Celková výše úhrady činí **1.890 Kč**

Úhradu nákladů bude provedena bankovním převodem na č. ú. **19-1649297309/0800, var. symbol 1372111.**

Požadované informace Vám budou zaslány bezprostředně po zaplacení úhrady. Jestliže požadovanou úhradu ve lhůtě do **60 dnů** ode dne doručení tohoto oznámení nezaplatíte, bude Vaše žádost v souladu s ustanovením **§ 17 odst. 5 InfZ odložena.**

Statutární město Ostrava
magistrát



Nesouhlasíte-li s vyčíslenou výší úhrady, můžete proti výši úhrady podat stížnost dle § 16a odst. 1 písm. d) InfZ, a to u povinného subjektu - statutárního města Ostrava ve lhůtě do 30 dnů ode dne doručení tohoto sdělení. O stížnosti bude rozhodovat Krajský úřad Moravskoslezského kraje. Po dobu vyřizování stížnosti lhůta pro zaplacení úhrady neběží.

S pozdravem

-podepsáno elektronicky-



Vaše značka:

Ze dne:

Pan

Č. j.: SMO/156817/24/MJ

Sp. zn.:

Vyřizuje:

Telefon:

E-mail:

Datum: 12.3.2024

Sdělení k žádosti o poskytnutí informací dle zákona č. 106/1999 S., ve znění pozdějších předpisů

Povinný subjekt (statutární město Ostrava) obdržel Vaši žádost ze dne 15. 2. 2024, o poskytnutí informace podle zákona č. 106/1999 Sb, o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „InfZ“), evid. pod č.j. SMO/098064/24/MJ doručenu majetkovému odboru k řešení dne 16.2.2024 a upřesnění k žádosti o poskytnutí informací podle InfZ č. j.: SMO/113236/24/MJ ze dne 23.2.2024, doručeno datovou schránkou dne 27.2.2024.

Magistrát města Ostravy vystupuje jako povinný subjekt při poskytování informací podle InfZ. Poskytuje informace rovněž zveřejněním na úřední desce magistrátu a také způsobem umožňujícím dálkový přístup.

Ve své žádosti požadujete poskytnutí informace, a to:

1) Na ulici Viničná probíhá nebo již proběhl výkup pozemků pod místní komunikací. Bylo mi doručeno návrhu kupní smlouvy k parc. č. _____ to vše k.ú. Stará Bělá. Zjistil jsem, že při výkupu parc. č. _____ se jednalo o výkupní cenu mnohem vyšší než byla cena stanovená u parcel v mém vlastnictví.

• Vysvětlíte tento razantní rozdíl v ceně, když část pozemku zasahuje mimo ÚP a mé parcely jsou zcela v ÚP.

• Proč byl znalecký posudek na parc. č. _____ vyhotovený mnohem dříve než zastupitelstvo vůbec rozhodlo o jeho výkupu?

• Je možné, že zde proběhlo korupční jednání? (cena/posudek před projednání koupi)

• Bylo mi sděleno, že ocenění parc. č. _____ pobíhalo srovnávací metodou. Posudek jsem neměl zatím tu možnost prostudovat, proto uveďte č.parc. se kterými byly mé pozemky posuzovány dle znaleckého posudku č. 009648/2024 včetně k.ú.

2) Vysvětlíte nesrovnalosti v důvodových zprávách k výkupu parc. č. _____ to vše k.ú. Stará Bělá.

• Parc. č. _____

“Odbor územního plánování a stavebního řádu nemá k výkupu předmětu převodu námitek.

Dle Územního plánu Ostravy, vydaného dne 21.5.2014, usnesením Zastupitelstva města č. 2462/ZM1014/32 ve znění po Změně č. 3, vydané dne 22.06.2022 usnesením Zastupitelstva města Ostravy č. 2143/ZM1822/35, je předmětná část pozemku parc. č. _____ v k. ú. Stará



Bělá součástí plochy se způsobem využití „Bydlení v rodinných domech“.

Dle zjištění došlo k řádnému podání, nebylo ale vyhověno změně ÚP

• Proč nejsou mé osobní údaje dostatečně anonymizovány?

• Dále se uvádí v důvodové zprávě k parc. Č. _____ následující:
Odbor územního plánování a stavebního řádu k nabytí části pozemku nemá námitek, neboť nemá vliv na koncepci sledované Územním plánem Ostravy. Pozemky jsou dle Územního plánu Ostravy součástí plochy se způsobem využití „Bydlení v bytových domech“.
Zde nesedí uvedený způsob využití, proč tomu tak je?

• Také je uvedeno v důvodové zprávě následující:
Znalecký posudek na odkoupení předmětných částí pozemek bude vyhotoven až po odnětí části pozemku parc.č. _____ z plnění funkcí lesa a provedení změny druhu a způsobu využití v katastru nemovitostí, proto v současné době není kupní cena za odkoupení pozemků známa.
Dle cenové mapy není cena předmětných pozemků stanovena.
Nahlédnutím do cenové mapy vidíme cenu, proč je zde uveden opak?

3) Ujasněte dle důvodové zprávy: Žadatel nabídl statutárnímu městu Ostrava k odkoupení jeho části pozemků parc.č. _____ – trvalý travní porost a parc.č. _____ – lesní pozemek v k.ú. Stará Bělá, na kterých se nachází místní komunikace ul. Viničná ve vlastnictví města, svěřená městskému obvodu Stará Bělá.

• Nabídl jsem k odkupu části pozemků _____ a v dobré víře, provedl změnu užívání pozemku a způsob využití. S tím, že bude oceněno v takové podobě, v jaké byly před rozparcelováním. Váš znalec mi sdělil, že tady tím krokem, který jsem v dobré víře provedl, byl to důvod nízké ceny v znaleckého posudku.
Já zde vidím jasný úmysl mne s Vaší strany uvést v omyl.
Protože při jednání jsem vždy uváděl, že ve smlouvě nechci odstavec o tom, že zaniká bezdůvodné obohacení, a hlavně že požadují cenu, která je obdobná cenové mapě.
Zde uvádím, že dělením pozemků jsem si znehodnotil celistvost pozemků protože vznikla parc. _____ o výměře 480 metrů čtverečních, která je nyní k ničemu využitelná a proto by měl být brán na toto zřetel.
Byl to teda záměr, ať provedu zápis do KN nového GP a tím pádem se cena sníží úmyslně?

• Uvádí se zde také, že je zde místní komunikace ve vlastnictví města.

Prosím o doložení následujícího:

- Jak město nabylo místní komunikaci, která byla na původní parc. _____ TTP a není pod návozem který zde navezl UMOb ani podkladní vrstva. (Navážka nebezpečného odpadů a sutí přímo na zemině) vrstva cihel, recyklovaného dehtového asfaltu s kusy odpadů včetně kusů asbestů. Toto jsem včera objevil po obnažení této vrstvy 6-8 Cm na zeminu. Otázka zní, proč mi byl na pozemek navezen v minulosti tento nebezpečný odpad, když je zde ochranné pásmo vodního zdroje, užití takových nebezpečných odpadů je v tomto ochranném pásmu nepřipustné.

- K části parc. _____ zde bylo nepřipustné takové stavby, když zde byla i ochrana dle zákona o lesích. Ve spisů máte i uvedeno, že se jedná o neoprávněnou stavbu. Konkrétně vydaný materiál od OOŽP.

- Doložte dokumenty, které jasně definují vlastnictví místní komunikace městem.

- Doložte veškeré souhlasy, které by byly potřebné pro výstavbu místní komunikace.

- Doložte Stavební povolení, projektovou dokumentaci ke stavbě, Územní



rozhodnutí a kolaudaci stavby. (Včetně skladby podkladní vrstvy, použitý materiál v jakých vrstvách, včetně jeho hmotností, postačí v celých tunách)

- Doložte protokol o tom, jaká asfaltová drť byla užitá k návozu na TTP a jaký je obsah dehtu, splňuje-li limity na užití v ochranném pásmu vodních zdrojů. Proč tento návoz obsahuje suť a asbest.

- Jak případně řešit, když zjistím, že mi tento návoz nebezpečného odpadu kontaminoval pozemek.

4) Ke způsobu ocenění, bylo mi sděleno, že bylo užito srovnání s podobnými pozemky. Uveďte jak je možné, že pozemek konkrétně parc. byl vykoupen za takovou cenu, když při porovnání v okolí jsou prodeje v desítkách korun za metr (zemědělská půda). Nechal jsem to v prosinci na hrubo ocenit a vyšlo to na necelých 24 tis. Korun.

Viz. Příklad momentálního prodeje.

5) Pro srovnání Vaší nabídky, uvedu pár příkladu prodeje ve Staré Bělé pozemků, které jsou v ÚP a k využití v bydlení v rodinných domech. Závěrem uvádím k Vaší ceně že není akceptovatelná. Jelikož jsem se nesetkal, aby se v Obci někdy prodávalo za takovou cenu ani v minulých letech. Nežádám výkupní cenu tržní. Jen byste se měli držet hladiny kolem cenové mapy.

Uvádím, že o ceně by se mělo jednat.

Jak mi bylo u Vás sděleno, že musíte vykupovat dle vyhlášky, mohu doložit smlouvami za posledních 5 let, kdy proběhly výkupy ze strany MMO nebo UMOB že kupní ceny byly třeba oproti posudku 3,5-10 násobné. V případě potřeby dokazování, že jde o fakt, mohu třeba každou smlouvu zvlášť zaslat formou 106 Sb. A můžeme to spolu zhodnotit.

6) Situace na pozemku TTP před návozem odpadu. Zde vidíme, že jsou jen vyjeté pásy a nánosy šterku prorostlé travinami. Tedy zde jasně vidíme, že tento návoz nebezpečného odpadu nemůže být tělesem komunikace. Sdílíte snad jiného názoru?

K předmětné žádosti poskytujeme následující informace:

Povinný subjekt žádost posoudil a shledal následující:

Ad 1) Na ulici Viničné probíhal výkup pod místními komunikacemi za ceny dle znaleckých posudků (ceny obvyklé):

Obecně: Dle zákona č. 128/2000 Sb., zákon o obcích, ve znění pozdějších předpisů, (dále jen „ZOb“) jsou obce vázány ustanovením pojednávajícím mj. o způsobu ocenění nemovitých věcí určených k převodu, a to dle § 39 odst. 2 ZOb, jež stanovuje, že úplatný převod majetku se stanovuje **dle ceny obvyklé** (tj. v dané lokalitě a čase obvyklé). Na určení ceny obvyklé má vliv mnoho dalších okolností, např. zatížení věcnými břemeny, zda jsou v předmětu převodu uloženy inženýrské sítě, jejichž existence není zapsána na listu vlastnictví jako věcné břemeno (služebnost), umístění pozemku, tvar apod, k čemuž se podrobně může relevantně vyjádřit výlučně soudní znalec, který zpracovával daný znalecký posudek, prováděl šetření na místě samém apod.

Referenti majetkového odboru vždy oslovují několik znalců s nabídkou vyhotovení znaleckého posudku na ocenění, nikdy není dopředu známo, který znalec bude oceňovat který pozemek, jelikož až když podají cenovou nabídku za ocenění, je vybrán dle zásady péče řádného hospodáře znalec, který učinil nejnižší cenu za vypracování znaleckého posudku. Z tohoto důvodu je zcela irelevantní otázka, zda zde mohlo proběhnout korupční jednání.

K dotaz ohledně data vypracování znaleckého posudku sdělujeme, že znalecký posudek musí být vyhotoven vždy před předáním materiálů k převodu nemovitých věcí k projednání do rady (zastupitelstva).



- a) Co se týče pozemků **parc. č.** [redacted] v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, předmět převodu je popsán ve znaleckém posudku č. 009648/2024 znalce Ing. [redacted] ze dne 31. 1. 2024 a oceněn cenou obvyklou ve výši **290.000 Kč, tj. cena za 1m² činí 632 Kč**. Předmět převodu je zatížen věcnými břemeny, specifikovanými na listu vlastnictví č. [redacted] pro k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, nahlédnutí do znaleckého posudku je možné u referentky, která se zabývá touto problematikou. Mezi pozemky, s nimiž byla cena porovnáвана, byl rovněž pozemek parc. č. [redacted] v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava.
- b) Co se týče pozemku parc. č. [redacted] v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, předmět převodu byl oceněn ve pozemku parc. č. [redacted] v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, předmět převodu byl oceněn ve znaleckém posudku č. 024492/2023 ze dne 18.5.2023, zpracovaný znalcem Ing. [redacted] cenou obvyklou v celkové výši **127.500 Kč, tj. cena za 1m² činí 1012 Kč**. Předmět převodu není zatížen věcnými břemeny.
- c) Pro úplnost uvádíme i údaje o pozemku parc. č. 128 oceněném ve znaleckém posudku č. 055337/2023 znalce Ing. [redacted] ze dne 2. 10. 2023 cenou obvyklou ve výši **170.000 Kč, tj. cena za 1m² činí 555 Kč**.

Ad 2) Co se týče důvodových zpráv předkládaných k projednání do orgánů města, tyto obsahují relevantní informace pro členy rady a zastupitelstva, neshledáváme v nich rozpor, s výjimkou drobné chyby viz níže:

- u výkupu pozemku parc. č. [redacted] v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava bylo citováno stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu
- co se týče neanonymizovaného údaje v důvodové zprávě, týkajícího se výkupu části pozemku parc. č. [redacted] a části pozemku parc. č. [redacted], v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava, v současné době **je již provedena anonymizace**
- u výkupu pozemku parc. č. [redacted] v k.ú. Stará Bělá, obec Ostrava bylo citováno stanovisko odboru územního plánování a stavebního řádu chybně, správně má být způsob využití „**Bydlení v rodinných domech**“.
- Údaje uvedené v důvodových zprávách jsou informativní a popisné, co se týče zmínky o cenových mapách, rovněž tento údaj je **informativní**. V souladu s ustanoveními dle ZOb se přihlíží pouze k tzv. ceně obvyklé, nikoliv dle cenové mapy.

Ad 3) Veškeré kroky popsané v důvodové zprávě se opírají o předchozí závěry z jednání, přičemž byly Vámi předem odsouhlaseny podmínky výkupu Vašich nemovitých věcí a rovněž platně uzavřena smlouva o budoucí smlouvě kupní ev. č. 1924/2023/MJ, ve které se smluvní strany zavázaly k podpisu kupní smlouvy. Z tohoto důvodu, na základě vážného projevu vůle obou smluvních stran uzavřít v budoucnu kupní smlouvu, byly podniknuty kroky ze strany statutárního města Ostrava spojené s trvalým odnětím plnění funkcí lesa u části Vašeho pozemku parc. č. [redacted] dle čl. II. smlouvy citované v předchozí větě. Z tohoto důvodu vznikly statutárnímu městu Ostrava nemalé náklady spojené z výše uvedeným úkonem.

Na Vaše jednání se znalcem nelze odpovědět, u tohoto jednání jsme nebyli přítomni.

Pro potřebu vyřízení písemnosti podané podle InfZ jsme se dotázali rovněž u Úřadu městského obvodu Stará Bělá a poskytujeme tyto informace:

- Informace ve věci nabytí místní komunikace byla tazateli sdělena písemnosti čj. SBEL/1826/22 ze dne 26. 5. 2022



- Stavební povolení, projektová dokumentace, územní rozhodnutí a kolaudace stavby se v archivu Úřadu městského obvodu Stará Bělá nenachází.
- Protokol o tom, jaká asfaltová drt' byla užitá k návozu na TTP a jaký je obsah dehtu, splňuje-li limity na užití v ochranném pásmu vodních zdrojů se v archivu Úřadu městského obvodu Stará Bělá nenachází.
- V roce 2014 provedl městský obvod Stará Bělá úpravu místní komunikace Viničná s písemným souhlasem bez jakýchkoliv připomínek ze strany pana _____ Tento souhlas zasíláme v příloze, včetně zjišťovacího protokolu a rozpočtu úpravy místní komunikace Viničná.
- Dle zakázky převzaté dne 23.4.2014 bylo při opravě provedeno:
 - Stržení travnatého pásu
 - Podklad zhutněné ŠD tl. 170 mm
 - Recyklát tl. 80 mm + asfaltový nátěr 1,5 kg/m²

Ad 4) Co se týče znaleckého posudku, způsobu ocenění nemovitých věcí a srovnávacího vzorku pro porovnání jako vodítka k určení ceny obvyklé u pozemků obchodovaných v dané lokalitě, k této problematice se může vyjádřit výlučně znalec, který znalecký posudek zpracovával. Nám nepřisluší se k tomuto vyjadřovat, popř. vést subjektivní úvahy. Ve Vaší věci se můžete s obsahem znaleckého posudku seznámit nahlédnutím u příslušného referenta.

Ad 5) O procesu převodu částí Vašich pozemků a postupně o každém dílčím kroku jste byl mnohokrát informován a uzavřením smlouvy o smlouvě budoucí (cit. Ad 3) jste projevil vážnou vůli uzavřít v budoucnu kupní smlouvu a plně jste jejím obsahu porozuměl, což jste potvrdil podpisem na listině. Referenti majetkového odboru postupují vždy přesně podle zadání a v souladu s uzavřenými smlouvami, z nich vyplývajícími sjednanými podmínkami a závazky. V případě, kdy pro Vás není cena dle znaleckého posudku akceptovatelná, máte rovněž možnost předložit oponentní znalecký posudek a pokračovat v jednání o uzavření smlouvy, ze které smluvními stranami vyplývají závazky.

Ad 6) Na tuto Vaši otázku nelze odpovědět.

S pozdravem

-podepsáno elektronicky-