

## **Průvodní doklad k materiálu na jednání zastupitelstva obce Brandýsek č. 2/2024**

**Název materiálu:** Odkoupení pozemků parc. č. 1221(LV 1104) a parc. č. 1027/7 (LV197)

**Předkladatel a zpracovatel návrhu:** rada obce, Ing. Henrieta Rydlová

### **Předkládací zpráva:**

Rada obce předkládá zastupitelům ke schválení návrh na nákup pozemků parc. č. 1221 o výměře 302 m<sup>2</sup> nacházejícího se v katastrálním území Brandýsek, který je zapsán v listu vlastnictví č. 1104 a pozemku parc. č. 1027/7 o výměře 148 m<sup>2</sup>, který je zapsán v listu vlastnictví č. 197 obojí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno od pana Václava Kytky, nar. 23. 10. 1942, trvale bytem Rudé armády č. 4, Cvrčovice a paní Elišky Kytkové, nar. 16. 9. 1948, trvale bytem Rudé armády č. 4, Cvrčovice. Pod uvedenými pozemky vede obecní kanalizace, na kterou, ale nebylo zřízeno věcné břemeno. V roce 2011 obec uzavřela s vlastníky smlouvu o smlouvě budoucí na uzavření kupní smlouvy, ale kupní smlouva doposud nebyla uzavřena. V roce 2023 se na OÚ obrátili majitelé pozemků s nabídkou pozemky odprodat s tím, že vzhledem k předchozím špatným zkušenostem s jednáním obce už nemají zájem uzavřít smlouvu o zřízení věcného břemena. Obec nechala zpracovat znalecký posudek č. 4901-14/2023, ze kterého vyplynula tržní cena 185,26 Kč za m<sup>2</sup>. Vlastníci pozemků tuto cenu neakceptovali a požadují 500 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Obec proto nechala v roce 2024 vypracovat další znalecký posudek č. 030103/2024, ze kterého vyplynula tržní cena 126 000 Kč a cena zjištěná dle cenového předpisu 303 950 Kč. Cena, za kterou jsou majitelé ochotni pozemky odprodat je 225 000 Kč. Vzhledem k tomu, že se jedná o pozemky, které obec potřebuje z důvodu budoucí údržby a obnovy kanalizace a předchozí vedení obce neuzavřelo s majiteli pozemků smlouvu o věcném břemenu, které by takové práce umožňovalo, je vlastnictví pozemků obcí nezbytné pro budoucí bezproblémový provoz kanalizace a vzhledem k existenci smlouvy o smlouvě budoucí na uzavření kupní smlouvy, se rada přiklání k názoru, že je nákup pozemků výhodný i za cenu, která převyšuje jejich tržní hodnotu. Oslovený znalec v posudku z roku 2024 uvedl, že stanovení ceny obvyklé porovnáním není možné z důvodu, že s obdobnými pozemky se v podstatě neobchoduje, a proto je tržní hodnota odvozena z výnosové hodnoty nemovitosti. Zjištěná hodnota je výrazně vyšší než tržní hodnota, a to z důvodu výrazného zvýšení základní ceny pozemku pro okres Kladno a rok 2024 v oceňovací vyhlášce. Cena zjištěná v roce 2023 by byla cca 116 000 Kč, což vysvětluje rozdíl mezi posudky z roku 2023 a 2024. Jedná se o ojedinělý případ, kdy obec vybudovala infrastrukturu pod soukromými pozemky, uzavřela smlouvu o smlouvě budoucí na uzavření kupní smlouvy, ale z důvodů, které již nelze ověřit, tato smlouva nebyla uzavřena a obec tak nemá právo legálně udržovat a obnovovat svůj majetek pod soukromou komunikací.

## Návrh usnesení:

Zastupitelstvo obce Brandýsek:

- I. **schvaluje** nákup pozemků parc. č. 1221 o výměře 302 m<sup>2</sup> nacházejícího se v katastrálním území Brandýsek, který je zapsán v listu vlastnictví č. 1104 a pozemku parc. č. 1027/7 o výměře 148 m<sup>2</sup>, který je zapsán v listu vlastnictví č. 197 obojí u Katastrálního úřadu pro Středočeský kraj, Katastrální pracoviště Kladno od pana Václava Kytky, nar. 23. 10. 1942, trvale bytem Rudé armády č. 4, Cvrčovice a paní Elišky Kytkové, nar. 16. 9. 1948, trvale bytem Rudé armády č. 4, Cvrčovice za 225 000 Kč.
- II. **ukládá starostce obce Brandýsek** vypracovat návrh smlouvy podle bodu I tohoto usnesení, tuto smlouvu jménem obce uzavřít a podat příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva podle této smlouvy do katastru nemovitostí.
- III. **schvaluje** nákup pozemků specifikovaných v bodě I tohoto usnesení za cenu vyšší, než je tržní cena stanovená znaleckými posudky z důvodu, že majitelé pozemku navrženou cenu 185,26 Kč za m<sup>2</sup> neakceptují a požadují 500 Kč za 1 m<sup>2</sup>. Vlastnictví pozemků je pro obec nezbytné z toho důvodu, že pod pozemky vede obecní kanalizace vyžadující pravidelnou údržbu a obnovu. V době výstavby kanalizace v roce 2011, nebylo zřízeno na kanalizaci věčné břemeno, takže obec nemá právo tuto infrastrukturu legálně udržovat a obnovovat bez souhlasu vlastníků pozemků. Vzhledem k tomu, že obec uzavřela s vlastníky smlouvo o smlouvě budoucí na uzavření kupní smlouvy, která doposud nebyla uzavřena, nelze v budoucnu očekávat udělení takového souhlasu.

Henrieta Rydlová